

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ  
ХАРКІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ  
МІСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА імені О. М. БЕКЕТОВА**

**І. М. Кадикова**

**СЛАЙД-КОНСПЕКТ ЛЕКЦІЙ**

**з дисципліни**

**«УПРАВЛІННЯ МІСЬКОЮ НЕРУХОМІСТЮ»**

*(для студентів 3 курсу денної та 4 курсу заочної форм навчання  
освітньо-кваліфікаційного рівня «бакалавр»  
за спеціальністю 073 – Менеджмент)*

**Кадикова І. М.** Слайд-конспект лекцій з дисципліни «Управління міською нерухомістю» для студентів 3 курсу денної та 4 курсу заочної форм навчання освітньо-кваліфікаційного рівня «бакалавр» за спеціальністю 073 – Менеджмент / І. М. Кадикова ; Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. – Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2019. – 128 с.

Автор канд. екон. наук, доц. І. М. Кадикова

Рецензент канд. техн. наук, доц. Ю. Ю. Гусєва

*Рекомендовано кафедрою управління проектами в міському господарстві і будівництві, протокол № 5 від 20.01.2017.*

## ЗМІСТ

ВСТУП.....	4
ЗМІСТОВНИЙ МОДУЛЬ 1 ОЦІНКА ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ.....	6
Тема 1 Поняття та види нерухомості .....	6
Тема 2 Загальна характеристика процесу оцінки вартості нерухомого майна .....	21
Тема 3 Оцінка об'єктів нерухомості за витратним підходом .....	28
Тема 4 Оцінка об'єктів нерухомості за доходним підходом .....	38
Тема 5 Оцінка об'єктів нерухомості методом порівняльного аналізу продажів.....	47
Тема 6 Експертна грошова оцінка земельних ділянок .....	52
ЗМІСТОВНИЙ МОДУЛЬ 2 УПРАВЛІННЯ ОБ'ЄКТАМИ МІСЬКОЇ НЕРУХОМОСТІ.....	71
Тема 7 Особливості управління об'єктами нерухомості .....	71
Тема 8 Види операцій з об'єктами нерухомості.....	93
Тема 9 Підприємницька діяльність на ринку нерухомості .....	102
Тема 10 Інвестування та фінансування об'єктів нерухомості .....	115
СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ.....	127

## ВСТУП

Мета курсу «Управління міською нерухомістю» – формування у студентів системи базових знань у сфері управління нерухомістю, розуміння концептуальних засад формування вартості об'єктів міської нерухомості, набуття вмінь розробки й прийняття управлінських рішень щодо нерухомості.

Курс «Управління міською нерухомістю» передбачений навчальним планом підготовки бакалаврів з менеджменту, оскільки вартість об'єктів міської нерухомості сьогодні в умовах урбанізації постійно зростає, що досвідчений менеджер має вміти використовувати це. Наприклад, при залученні інвестицій до проекту гарантією повернення інвесторові вкладених коштів може бути вартість нерухомості. Тому змістовний модуль 1 курсу присвячений питанням оцінки об'єктів нерухомості. Не менш важливі і питання оподаткування об'єктів нерухомості та операцій з ними, організації підприємницької діяльності на ринку нерухомості та інші, які знайшли відображення у змістовному модулі 2 «Управління об'єктами міської нерухомості».

Викладення окремих тем курсу спирається на знання студентами курсів «Економіка і фінанси підприємства», «Менеджмент і адміністрування (Менеджмент)».

Результати вивчення студентами дисципліни:

- знання методологічних та правових основ управління нерухомості, технології процесу експертної оцінки, змісту основних підходів до оцінки, відповідні їм методи, сфери застосування окремих методів оцінки, вимог до складання звіту про оцінку нерухомого майна, видів операцій з об'єктами нерухомості, їх зміст, основних видів підприємницької діяльності на ринку нерухомості;
- вміння складати класифікаційні групи об'єктів нерухомості, розрізняти земельні поліпшення, розуміти сфери використання експертної

оцінки, користуватися законодавством України з оціночної діяльності, розрізняти суспільні та приватні права та інтереси у сфері нерухомого майна, внутрішнє та зовнішнє управління нерухомістю; розрізняти операції на ринку нерухомості, розрізняти види діяльності, що виконують різні учасники ринку нерухомості;

– компетентності організувати процес оцінки, виступати у ролі експерта під час укладання угоди на предмет проведення експертної оцінки, застосовувати доцільні за конкретних умов господарської ситуації методів оцінки нерухомості.

Даний конспект лекцій призначений допомогти студентам здобути та інтегрувати в систему базові знання, необхідні для ефективного управління міською нерухомістю. Конспект виконаний у форматі опорного слайд-конспекту, де кожний слайд оснащений полями для поміток, які студент може виконувати під час прослуховування лекцій. Тож, передбачається, що на аудиторних лекційних заняттях студент повинен мати при собі власний екземпляр конспекту, що мати змогу робити нотатки. Це не обов'язково має бути паперовий варіант опорного конспекту, якщо є в наявності пристрій із відповідним застосунком, що дозволяє занотовувати безпосередньо у електронному документі із прийнятною швидкістю. Таке рішення виправдане в контексті частих змін нормативних документів, які регламентують управління нерухомістю. Особливо це стосується тем 7 «Особливості управління об'єктами нерухомості» та 8 «Види операцій з об'єктами нерухомості», які окрім іншого розкривають питання оподаткування об'єктів нерухомості та операцій із ними за даними станом на 2017 рік, та актуалізуються лектором щороку.

## ТЕМА 1. ПОНЯТТЯ ТА ВИДИ НЕРУХОМОСТІ



1. Сутність категорії «нерухомість».
2. Нерухомість як об'єкт оцінки.
3. Класифікація об'єктів нерухомості.
4. Родові та власні ознаки нерухомого майна.
5. Вартість як основа оцінки нерухомості.



Цивільний кодекс багатьох країн до нерухомості відносить:



- земельні ділянки, їх складові частини;

- речі, міцно пов'язані з ґрунтом;

- споруди;



- продукти землі поки вони зв'язані з ґрунтом;

- насіння, якщо воно внесене в землю;



- рослини й насадження.

### Визначення поняття «нерухомість» у різних країнах



До нерухомості **за її природою** віднесені:

- земля та пов'язані з нею споруди,
- врожай,
- ліси тощо,

- а **за її призначенням**:

- машини, інструменти, сировина, що використовуються на підприємстві,
- сільськогосподарське знаряддя й худоба (хоча за своєю природою це майно є рухомим; якщо ж ці об'єкти виділяються зі складу господарства, то розглядаються вже як рухоме майно).

А також, установлені на землю майнові права – сервітути, іпотека.

## Визначення поняття «нерухомість» у різних країнах

---

---

---



Нерухоме майно (нерухомість за природою) – земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення (ст.181 Цивільного Кодексу України).

## Визначення поняття «нерухомість» у різних країнах

---

---

---

- нерухомість за законом



## Визначення поняття «нерухомість» у різних країнах

- нерухомість за законом

до складу поняття «нерухоме майно» входить підприємство як єдиний майновий комплекс, до складу якого входять усі види майна, призначені для його діяльності, включаючи:

- земельні ділянки,
- будівлі, споруди,
- устаткування, інвентар,
- сировину, продукцію,
- права вимоги, борги, а також право на торговельну марку та інші права, якщо інше не встановлено договором або законом.



## Визначення поняття «нерухомість» у різних країнах





• Кондомініум



Особливий вид нерухомості

## Нерухомість як об'єкт оцінки

Об'єкти оцінки поділяються\* на:

- земельні ділянки (їх частини), що не містять поліпшень;
- земельні ділянки (їх частини), що містять земельні поліпшення;
- земельні поліпшення.

\*Національний стандарт №2 «Оцінка нерухомого майна».

**Земельна ділянка** – частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, визначеними щодо неї правами. Під час оцінки, земельна ділянка розглядається як частина земної поверхні або простір над та під нею висотою і глибиною, що необхідні для здійснення земельних покращень.



**Земельне поліпшення** – результати будь-яких заходів, що призводять до зміни якісних характеристик земельної ділянки та її вартості.



Будівлі – це земельні поліпшення, я яких розташовані приміщення для перебування людини, розміщення рухомого майна, збереження матеріальних цінностей, здійснення виробництва тощо. Як основні конструктивні елементи будинки мають стіни й дах.



Багаторічні насадження – види штучних багаторічних насаджень незалежно від віку: плодово-ягідні, захисні, декоративні, озеленувальні насадження всіх видів; штучні насадження ботанічних садів, науково-дослідних організацій.

- Споруди – це інженерно-будівельні об'єкти, призначені для створення й виконання спеціальних технічних функцій (наприклад, дамби, шахти, тунелі, дороги, греблі, мости), або для обслуговування населення (стадіони, басейни).
- Передавальні пристрої створені для виконання спеціальних функцій з передачі енергії, речовини, сигналу, інформації будь-якого походження та виду на відстань (наприклад, лінії електропередачі, трубопроводи, водопроводи, теплові та газові мережі, лінії зв'язку тощо).

## Класифікація нерухомості за характером використання



## Класифікація нерухомості за тривалістю та характером використання

- первинне житло – місце постійного проживання,
- вторинне житло – заміське, яке використовується протягом обмеженого часу,
- третинне житло – призначене для короткострокового проживання (готелі тощо).



Класифікація  
нерухомості за  
умовами  
великих міст

1. Житло високого ступеня комфортності (елітне житло).
2. Житло підвищеної комфортності.
3. Типове житло.
4. Житло низьких споживчих якостей.



Класифікація  
нерухомості за  
умовами  
великих міст

1. Житло високого ступеня комфортності (елітне житло): розміщення у найбільш престижних районах міста; цегляні стіни; гарний вид із вікон; вільне планування; загальна площа квартир не менше 100 м<sup>2</sup>; наявність двох або більше ізольованих кімнат за конфігурацією наближених до квадрата та великої кухні (площею не менше 15 м<sup>2</sup>); цілодобова охорона; підземний гараж, паркінг, соціальний склад мешканців, близько розташовані магазини та служби побуту. Для малоповерхових будинків котеджного типу: розміщення на відстані близько 1 години їзди від міста, цегляні стіни, два або більше рівнів забудови, наявність об'єктів побутового та інженерного обслуговування.



### Класифікація нерухомості за умовами великих міст

2. *Житло підвищеної комфортності.* Ознаки: можливість розміщення у різних районах міста, крім місць масового будівництва дешевого панельного житла; індивідуальне планування, мінімальний розмір квартири 50-60м<sup>2</sup>, розподіл на житлову і не житлову зони, велика лоджія, наявність кількох санвузлів; обов'язково наявність місць паркування машин. Стосовно малоповерхових будинків, розташованих у приміській зоні, основними їх характеристиками є висока міцність, довговічність, низька теплопровідність стін, забезпеченість інженерними мережами.



### Класифікація нерухомості за умовами великих міст

3. *Типове житло:* розміщення в будь-якому районі міста, відповідність архітектурно-планувальних параметрів сучасним будівельним нормам і правилам. Для малоповерхової приміської забудови ще + забезпеченість основними об'єктами соціально-побутового призначення.

4. *Житло низьких споживчих якостей:* припускається розташування в непрестижних районах, віддаленість від основних транспортних комунікацій, розміщення в перших поверхах будинків, занижені архітектурно-планувальні характеристики і т.п.



**Вартість** – це міра того, скільки здатен заплатити потенційний покупець за майно, що оцінюється. Це еквівалент цінності об'єкта оцінки, виражений у ймовірній сумі грошей.



**Ціна** – фактична сума грошей, сплачена за об'єкт оцінки або його аналог у конкретній ситуації, тобто ціна конкретної укладеної угоди з майном. Вартість являє собою очікувану ціну, яка визначається конкретними умовами.

Вартість визначається наступними параметрами:

*Попитом* – кількістю продукції та майна, що знаходять на ринку платоспроможних покупців. Збільшення попиту призводить до зростання вартості.

*Корисністю* – здатністю продукції та майна задовольняти потреби користувача протягом певного часу. Чим більше потреб задовольняє дана продукція чи майно, тим більше попит на неї. При цьому зростання корисності супроводжується збільшенням вартості.

*Дефіцитністю* – обмеженістю пропозиції. Не зважаючи на великий попит та корисність продукції й майна, вони не будуть мати вартості до тих пір, поки не стануть дефіцитними.

*Можливістю передачі прав власності* – будь-яке майно тільки тоді буде мати вартість, коли є можливість передачі прав власності на нього.

На ціну впливає безліч суб'єктивних факторів:

обмеженість у часі на укладення угоди, непоінформованість продавця чи покупця про ринок майна, про умови продажу, настрій учасників угоди на момент її укладання.

Часом ціна формується під впливом особистих уявлень учасників договору і не піддається прогнозам.

Відповідно до Національного стандарту №1 «Загальні засади оцінки майна та майнових прав» виділяють такі види вартості:

- ринкова вартість,
- інвестиційна вартість,
- вартість ліквідації,
- оподатковувана вартість нерухомості,
- вартість відтворення,
- вартість заміщення,
- страхова, споживча вартість та інші.



## Ринкова вартість

– вартість, за яку можливе відчуження об'єкта, що оцінюється, на ринку подібного майна на дату оцінки за угодою, укладеною між покупцем та продавцем, після проведення відповідного маркетингу та за умови, що кожна зі сторін діяла зі знанням справи, розсудливо і без примусу.

Під датою оцінки мають на увазі дату (число, місяць, рік), на яку проводиться оцінка майна та визначається його вартість.

Ринкова вартість відображає взаємодію продавців, покупців та інвесторів на ринку відповідного майна. Ринкова вартість обов'язково розраховується у випадках, коли здійснюється відчуження або передача прав власності.

## Інвестиційна вартість

– вартість, визначена з урахуванням конкретних умов, вимог та мети інвестування в об'єкт, що оцінюється.

Інвестиційна вартість – це суб'єктивний вид вартості, оскільки визначається вона для конкретного інвестора з урахуванням його індивідуальних вимог до інвестицій. Це найвища ціна, яку може заплатити інвестор за об'єкт, враховуючи очікувану прибутковість даного інвестиційного проекту.

## Вартість відтворення

– визначена на дату оцінки поточна вартість витрат на створення (придбання) у сучасних умовах нового об'єкта, який є ідентичним об'єкту оцінювання, із застосуванням ідентичних матеріалів та технологій.

## Вартість заміщення

– визначена на дату оцінки поточна вартість витрат на створення (придбання) об'єкта, подібного до об'єкта, що оцінюється, який може бути йому рівноцінною заміною.

Розраховується шляхом врахування витрат на створення об'єкта тієї ж корисності з урахуванням існуючих на дату оцінки цін та вимог до подібних об'єктів (сучасний дизайн, матеріали тощо).

Таким чином, вартість відтворення виражається витратами на відтворення точної копії об'єкта оцінювання, а вартість заміщення – витратами на створення сучасного об'єкта-аналога.

## Ліквідаційна вартість

– вартість об'єкта оцінки за умови, якщо цей об'єкт має бути відчуженим у термін значно коротший ніж термін експлуатації подібних об'єктів.

Зазвичай ліквідаційна вартість розраховується за умови вимушеного продажу об'єкта. Враховуючи те, що строки продажу обмежені, їх недостатньо для того, щоб усі потенційні покупці мали змогу ознайомитися з виставленим на ринок об'єктом, ліквідаційна вартість може бути значно нижчою ніж ринкова.

## Утилізаційна вартість

– це вартість об'єкта, яка дорівнює ринковій вартості матеріалів, що входять до його складу, з урахуванням витрат на утилізацію об'єкта оцінки.

## Вартість у використанні

– вартість, визначена за умови припущення, що подальше використання об'єкта, що оцінюється буде таким самим як і до моменту визначення його вартості, незалежно від того, чи є таке використання найбільш ефективним.

Таким чином, великої кількості операцій з нерухомістю відповідає декілька видів вартостей.

## ТЕМА 2. ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА ПРОЦЕСУ ОЦІНКИ ВАРТОСТІ НЕРУХОМОГО МАЙНА



1. Структура процесу оцінки
2. Методичні підходи до оцінки майна
3. Узгодження результатів, отриманих за допомогою різних підходів
4. Вимоги до складання звіту про оцінку майна

### 1. Структура процесу оцінки

- Масова оцінка – це оцінка великої кількості об'єктів на конкретну дату з використанням стандартних методик та статистичного аналізу.
- Індивідуальна оцінка – це оцінка конкретного об'єкта на певну дату.

Індивідуальна оцінка проводиться у декілька етапів, що об'єднані у поняття «процес оцінки».

Процес оцінки майна – послідовність дій, що виконуються оцінювачем під час визначення ним вартості об'єкта.



## 2. Методичні підходи до оцінки майна

Відповідно до Національного стандарту №1 (ст. 38) для проведення оцінки майна можуть застосовуватися такі основні методичні підходи:

- витратний (майновий);
- доходний;
- порівняльний.



**Витратний підхід передбачає визначення поточної вартості витрат на відтворення або заміщення об'єкта оцінки з подальшим її коригуванням на суму зносу (знецінення).**

*В основу підходу покладено тезу: «жоден потенційний покупець (або інвестор) не заплатити за об'єкт, що оцінюється, більше, ніж можуть скласти витрати (у поточних цінах) на створення об'єкта, який буде його точною копією або функціональним аналогом, мати ту ж саму корисність».*

### **Витратний підхід**

**Доходний підхід базується на визначенні вартості об'єкта на основі поточної вартості очікуваних доходів від володіння ним.**

*«Жоден потенційний покупець (інвестор) не заплатити за об'єкт оцінки суму більшу, ніж поточна вартість майбутніх доходів, від його використання».*



### **Доходний підхід**

В основу підходу покладено такі принципи:

- очікування;
- заміщення;
- найбільш ефективного використання.



Основними методами доходного підходу є метод прямої та метод непрямої капіталізації доходу (дисконтування грошового потоку).

## Доходний підхід



**Порівняльний підхід передбачає визначення вартості об'єкта шляхом співставлення цін нещодавніх продаж аналогів.**

*«Жоден покупець (інвестор) не купить об'єкт, якщо його вартість перевищує витрати на придбання на ринку подібного об'єкта з тією ж корисністю».*

Підхід ґрунтується на врахуванні принципів заміщення та попиту і пропозиції.

Основними методами в межах підходу є метод ринку капіталу, метод угод (або метод порівняльного аналізу продаж), метод галузевих коефіцієнтів та інші.

## Порівняльний підхід



### 3. Узгодження результатів, отриманих за допомогою різних підходів

Узгодження результатів оцінки – визначення кінцевого розміру вартості об'єкта оцінки на основі результатів, отриманих за допомогою різних підходів та методів оцінки.

Узгодження, зазвичай, проводиться шляхом суб'єктивного зважування кінцевих результатів оцінювання за формулою:

$$Bo = \sum_{i=1}^n Bi \times Zi,$$

де:  $Bo$  – кінцева вартість об'єкта оцінки;

$Bi$  – вартість об'єкта оцінки, визначена  $i$ -м методом;

$n$  – кількість застосованих методів оцінки;

$Zi$  – питомий коефіцієнт  $i$ -го методу оцінки.

Узгодження результатів оцінки математичним зважуванням

Назва підходу	Вартість, тис. грн.	Питома вага	Середньозважена вартість, тис. грн.
Доходний	14801	0,60	$14801 \cdot 0,6 = 8881$
Витратний	8598	0,40	$8598 \cdot 0,4 = 3439$
Порівняльний	-	0	-
Кінцева вартість, тис. грн.: $8881 + 3439 = 12320$			

Приклад

#### 4. Вимоги до складання звіту про оцінку майна

Відповідно до Національного стандарту №1 «Загальні засади оцінки майна та майнових прав» звіт про оцінку майна може складатися у повній чи у стислій формі.

Звіт про оцінку майна, що складається у **повній** формі, повинен містити:

- опис об'єкта оцінки, який дає змогу його ідентифікувати;
- дату оцінки та дату завершення складення звіту,
- строк дії звіту та висновку про вартість майна;

- мету проведення оцінки та обґрунтування вибору відповідної бази оцінки;
- перелік використаних нормативно-правових актів;
- перелік обмежень щодо застосування результатів оцінки;
- виклад усіх припущень, у межах яких проводилася оцінка;
- опис та аналіз зібраних і використаних вихідних даних та іншої інформації;
- висновки з аналізу поточного та найефективнішого використання об'єкта;
- виклад змісту застосованих методичних підходів, методів, оціночних процедур та розрахунків, за якими підготовлено висновок про вартість майна;
- письмову заяву оцінювача про якість використаних вихідних даних та іншої інформації, особистий огляд об'єкта оцінки, дотримання національних стандартів оцінки майна та інших нормативно-правових актів з оцінки майна під час її проведення, інші заяви, що є важливими для підтвердження достовірності та об'єктивності оцінки майна і висновку про його вартість;
- висновок про вартість майна;
- додатки з копіями всіх вихідних даних.

У **стислій** формі звіт складається у разі доопрацювання (актуалізації) оцінки об'єкта оцінки на нову дату оцінки, та в деяких інших випадках передбачених законодавством.

У такому звіті повинні зазначатися етапи проведення незалежної оцінки майна, здійснені оціночні процедури, міститися висновок про вартість, а також зібрані оцінювачем вихідні дані та інша інформація.

Звіт про оцінку майна підписується оцінювачами, які безпосередньо проводили оцінку майна, і скріплюється печаткою та підписом керівника суб'єкта оціночної діяльності – суб'єкта господарювання.

Документи та інші інформаційні матеріали, зібрані оцінювачами в процесі проведення оцінки майна, разом із звітом про оцінку майна зберігаються в архіві суб'єкта оціночної діяльності – суб'єкта господарювання не менше ніж п'ять років, якщо інше не встановлено договором на проведення оцінки майна.

## ТЕМА 3. ОЦІНКА ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ ЗА ВИТРАТНИМ ПІДХОДОМ

1. Особливості застосування витратного підходу.
2. Методи розрахунку вартості відтворення та вартості заміщення.
3. Визначення зносу об'єктів нерухомості.



### 1. Особливості застосування витратного підходу.

**Витратний підхід передбачає визначення поточної вартості витрат на відтворення або заміщення об'єкта оцінки з подальшим її коригуванням на суму зносу (знецінення).**

*В основу підходу покладено тезу: «жоден потенційний покупець (або інвестор) не заплатить за об'єкт, що оцінюється, більше, ніж можуть скласти витрати (у поточних цінах) на створення об'єкта, який буде його точною копією або функціональним аналогом, мати ту ж саму корисність».*

Використовуючи витратний підхід необхідно розрізняти  
**вартість відтворення** та **вартість заміщення**.

### Вартість відтворення

– це вартість створення об'єкта, ідентичного тому, що оцінюється.

Вона визначається витратами на будівництво у поточних цінах на момент оцінки точної копії земельних покращень, із використанням таких самих матеріалів, будівельних стандартів, проектних рішень та збереженням усіх елементів неефективності, що й в об'єкта оцінки.



### Вартість заміщення

виражає у грошовій формі витрати на будівництво земельних покращень, які мають таке ж саме функціональне призначення, що й об'єкт оцінки, із використанням сучасних стандартів, матеріалів, дизайну у поточних цінах.





$$Bo = B_{землі} + B_v - Z$$

або

$$Bo = B_{землі} + B_z - Z$$

де  $Bo$  - ринкова вартість об'єкта оцінки;

$B_{землі}$  - ринкова вартість земельної ділянки як вільної та доступної для найбільш ефективного використання;

$B_v$  - вартість відтворення об'єкта;

$B_z$  - вартість заміщення об'єкта;

$Z$  - вартість загального знецінення об'єкта оцінки;

Специфічною сферою застосування витратного підходу є оцінка суспільно-державних об'єктів нерухомості (наприклад, лікарень, шкіл, музеїв, бібліотек тощо) та спеціальних об'єктів, оскільки таке майно не призначене приносити дохід, а, крім того, важко знайти достатньо даних про продаж аналогів.

Успішно застосовують підхід при техніко-економічному обґрунтуванні нового будівництва, під час оцінки недобудованих об'єктів та тих, що реконструюються. Застосування підходу дозволяє обґрунтувати доцільність конкретного будівництва чи реконструкції.

## **2. Методи розрахунку вартості відтворення та заміщення**

1. *Кількісний метод* (інша його назва – відповідно до кошторису витрат на будівництво) – це оцінка об'єкта на основі повного кошторису витрат на його будівництво.
2. *Визначення вартості об'єкта за вартістю конструктивних елементів* – це оцінювання нерухомості на основі розміру вартості створення його основних елементів.
3. *Метод порівняльних одиниць* – витрати на спорудження одиничного показника вибраного об'єкта-аналога збільшуються залежно від кількості таких одиничних показників в об'єкті, що оцінюється й додаються.
4. *Метод об'єктів-аналогів*. Вартість об'єкта оцінки визначається за вартістю об'єкта-аналога.



Перший та другий методичні підходи використовуються, як правило, відносно недобудованих об'єктів, які можуть бути добудовані, у тому числі і зі зміною їх функціонального призначення, а також відносно функціонально та конструктивно нетипових об'єктів. В основу цих методичних підходів покладено визначення вартості відтворення об'єктів нерухомості.

Третій та четвертий підходи використовують, як правило, до об'єктів, що будувалися за типовими проектами, або якщо відновлення об'єкта є недоцільним у його первісному вигляді за будівельним проектом і функціональним призначенням.

Основою цих методичних підходів є визначення вартості заміщення.

### 3. Визначення зносу об'єктів нерухомості

Знос або знецінення нерухомості – втрата будівлями, спорудами та іншими об'єктами нерухомості вартості під впливом різних факторів.

**Фізичний знос** – знос, зумовлений частковим або повним фізичним руйнуванням будівельних конструкцій унаслідок впливу фізичних, кліматичних та інших факторів, або внаслідок неправильної експлуатації об'єкта.

**Функціональний знос** – зменшення вартості майна внаслідок невідповідності функціональних характеристик об'єктів нерухомості сучасним вимогам для даного типу об'єктів.

**Економічний або зовнішній знос** – втрата вартості нерухомості внаслідок дії соціально-економічних факторів зовнішнього середовища.





На практиці оціночної діяльності розрізняють знос, що можливо усунути, та знос, який неможливо або економічно недоцільно усунути. Фізичний та функціональний види зносу визначаються станом самого об'єкта, зовнішній – впливом оточуючого середовища.

Відповідно, фізичний та функціональний види зносу поділяються на знос, що можливо усунути та знос, що неможливо усунути.

Зовнішній знос завжди носить характер зносу, що не усувається.

Критерієм зносу з точки зору можливостей його усунення є порівняння витрат на його усунення з розміром додатково отриманої вартості.

#### Накопичений сукупний знос

Метод порівняння

Метод розрахунку терміну  
життя

Метод розбиття

Метод порівняння полягає у розрахунку ринкової вартості накопиченого зносу об'єкта нерухомості шляхом зіставлення його вартості відтворення з поточними цінами продажу аналогічних об'єктів.

відбір нещодавно проданих об'єктів - аналогів за характером покращень; коригування їх цін продажу

визначення вартості земельної ділянки об'єкта-аналога ( $V_z$ )

визначення вартості покращень відібраних об'єктів з урахуванням зносу як різниця між ціною продажу об'єкта зіставлення ( $ЦП$ ) та вартістю земельної ділянки ( $V_{пз} = ЦП - V_z$ )

розрахунок поточної вартості відтворення покращень кожного відібраного об'єкта –  $V_v$

визначення розміру накопиченого зносу порівнювальних покращень як різниця між вартістю відтворення та ціною з урахуванням зносу ( $V_v - V_{пз}$ )

визначення середнього відсотка зносу порівнювальних об'єктів для його перенесення на об'єкт оцінки

### Розрахунок накопиченого зносу методом порівняння продаж

Показник	Алгоритм розрахунку	Об'єкт 1	Об'єкт 2	Об'єкт 3
Відкоригована ціна продажу об'єктів порівняння, тис. грн.	ЦП	250	300	370
Вартість земельної ділянки, тис. грн.	$V_z$	50	70	120
Ринкова вартість покращень з урахуванням зносу, тис. грн.	$V_{пз} = ЦП - V_z$	200	230	250
Вартість відтворення покращень, тис. грн.	$V_v$	260	310	340
Накопичений знос, тис. грн.	$З_n = V_v - V_{пз}$	60	80	90
Знос у відсотках від вартості відтворення	$З_n / V_v * 100\%$	23,1	25,8	26,5
Середній відсоток зносу – $(23,1 + 25,8 + 26,5) / 3 = 25,1$				

Метод розрахунку терміну життя полягає у визначенні накопиченого зносу шляхом безпосереднього огляду об'єкта нерухомості.



Термін економічного життя – відрізок часу, протягом якого об'єкт нерухомості може використовуватися та приносити прибуток.



Хронологічний вік – фактичний вік будівлі, тобто кількість років, що минули з моменту її побудови.



Ефективний вік – вік будівлі, який визначається, виходячи з її зовнішнього вигляду.

Ефективний вік так відноситься до терміну економічного життя, як накопичений знос до поточної вартості відтворення:

$$\frac{EB}{TEЖ} = \frac{З}{BB},$$

де,  $З$  – накопичений знос;

$EB$  – ефективний вік;

$TEЖ$  – термін економічного життя;

$BB$  – повна вартість відтворення.



$$З = \frac{EB}{TEЖ} * BB$$

Метод розбиття полягає у послідовному визначенні розміру всіх видів зносу, включаючи:

- фізичний знос, що усувається;
- фізичний знос, що не усувається;
- функціональний знос, що усувається;
- функціональний знос, що не усувається;
- зовнішній знос.

Щоб визначити розмір фізичного зносу, необхідно розбити об'єкт оцінювання на окремі конструктивні елементи за терміном їх економічного життя, виділяючи:

- швидкозношувані елементи, термін служби яких коротше ніж економічне життя будинку. Це покрівля, декоративне оздоблення, фарбування тощо, тобто елементи, які можна відремонтувати (відновити) за допомогою поточного ремонту;
- довгострокові елементи (наприклад, фундамент, стіни), термін служби яких дорівнює економічному життю будинку.

Оцінювання починається з виміру фізичного зносу, який можливо усунути. Зазвичай він спричиняється поганою експлуатацією будинку, і тому його часто називають відкладеним ремонтом. Потенційний покупець, оглядаючи нерухомість зробить коригування ціни покупки на розмір вартості відкладеного ремонту, який він має провести, придбавши об'єкт, для відновлення його початкових споживчих властивостей.

Далі вимірюють фізичний знос, що неможливо усунути окремо для швидкозношуваних та короткострокових елементів.

Функціональний знос теоретично являє собою різницю між розміром вартості відтворення будинку та вартістю його заміщення. Оскільки у вартості заміщення відображені витрати на відтворення споживчих властивостей будинку з урахуванням сучасних стандартів та ринкових вимог, то вважається, що ця вартість виключає вартість функціонального зносу, який міститься у вартості відтворення.

Функціональний знос, що можливо усунути оцінюється за 3 групами факторів, що зумовлені:

- нестачею окремих елементів будинку або їх якісних характеристик;
- потребою у заміні чи модернізації елементів;
- надлишком окремих елементів.

Функціональний знос, що не усувається оцінюється за 2 групами факторів:

- нестачею окремих елементів будинку або їх якісних характеристик;
- надлишком окремих елементів.

Основними методами виміру зовнішнього зносу є:

- аналіз парних продажів (коли на ринку нерухомості продаються два об'єкти, які можна порівняти, один із яких має ознаки зовнішнього зносу, а інший – ні). Різниця у цінах дозволяє зробити висновок про розмір зовнішнього зносу оцінюваного об'єкта;

- капіталізація втрат доходу від орендної плати об'єкта, що піддається негативному впливу (порівнюється прогнозований дохід від найбільш ефективного використання двох об'єктів, один із яких має ознаки зовнішнього зносу, а інший – не має).

Для визначення розміру накопиченого зносу за методом розбиття отримані результати по кожному виду та типу зносу додаються.

## ТЕМА 4. ОЦІНКА ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ ЗА ДОХОДНИМ ПІДХОДОМ

1. Особливості застосування доходного підходу.
2. Метод прямої капіталізації доходу.
3. Метод дисконтування грошових потоків.



## 1. Особливості застосування доходного підходу.

Доходний підхід базується на визначенні вартості об'єкта на основі поточної вартості очікуваних доходів від володіння ним.

*«Жоден потенційний покупець (інвестор) не заплатить за об'єкт оцінки суму більшу, ніж поточна вартість майбутніх доходів, від його використання».*

Найчастіше підхід використовується під час визначення вартості майна, що здатне потенційно приносити прибуток – це:

- комерційна нерухомість (офісні, складські приміщення, торгові площі, готелі);
- деякі види житлової нерухомості;
- цілісні майнові комплекси;
- універсальне обладнання.

Основними недоліками підходу є:

- необхідність прогнозування довгострокового потоку доходів;
- вплив факторів ризику на прогнозований потік;
- проблематичність збору даних про доходність аналогічних об'єктів.

На відміну від витратного та порівняльного підходів,

точність показників прибутку, що прогнозуються,

багато в чому залежить від суб'єктивних

уявлень оцінювача.



## 2. Метод прямої капіталізації доходу.

використовується у випадках, коли прогнозований річний дохід постійний, і не має чітко вираженої тенденції до зміни, період його отримання не обмежений часом.

Оціночні процедури:

1. Прогнозування валового доходу та операційних витрат.

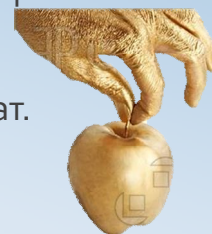
Визначення чистого операційного доходу;

2. Обґрунтування вибору способу визначення ставки капіталізації та її розрахунок;

3. Розрахунок вартості об'єкта за формулою  $V = I / R$ , де  $V$  – вартість об'єкта нерухомості, розрахована за методом прямої капіталізації доходу;

$I$  – чистий операційний дохід;

$R$  – ставка капіталізації.





*Потенційний валовий доход (ПВД)* – максимальний доход, який спроможний принести оцінюваний об'єкт нерухомості.

Він визначається шляхом розрахунку суми очікуваних надходжень від об'єкта при 100%-му завантаженню площ.

Потенційний валовий доход – це сумарна виручка від основного виду діяльності та додаткових послуг, які доповнюють основний вид діяльності.

---

---

---

Потім визначається *дійсний валовий доход (ДВД)* – потенційний валовий доход за винятком збитків від вакансій (недовикористання площ об'єкта оцінки) та неплатежів (*З*):

$$ДВД = ПВД - З.$$

Далі розраховується *чистий операційний доход (ЧОД)* – дійсний валовий доход від об'єкта оцінки (*ДВД*) за винятком витрат на його експлуатацію (*В*):

$$ЧОД = ПВД - З - В = ДВД - В.$$

Витрати на експлуатацію об'єкта поділяються на операційні (експлуатаційні) витрати та резервні.

Операційні витрати - витрати, пов'язані з експлуатацією об'єкта, наданням послуг користувачам, підтриманням потоку доходів. Операційні витрати поділяються на постійні та змінні в залежності від ступеня експлуатації (завантаженості) нерухомості.

Резервні витрати – витрати, пов'язані з об'єктом нерухомості, які необхідно понести раз на декілька років, а також витрати, розмір яких сильно змінюється з плином часу. Наприклад, заміна ліфтів, охоронної сигналізації, благоустрій пішохідних доріжок, під'їздів до будинку.

---

---

---

Ставка капіталізації – це показник, який використовується для перерахунку майбутніх доходів від об'єкта оцінки у його поточну вартість.

$$R = I / V$$

Існують і інші методи розрахунку ставки капіталізації:

*Метод аналізу ринкових аналогів* полягає у порівнянні об'єкта оцінки з об'єктами-аналогами. Вважається, що у подібних об'єктів однакові ставки капіталізації. Визначення ставки капіталізації (см. формулу) за цим методом базується на аналізі ринкових даних про вартість об'єктів-аналогів та чисті операційні доходи, отримані від їх експлуатації.

*Метод кумулятивної побудови* – це спосіб послідовного збільшення базової ставки на різні види ризику. За базу береться безризикова ставка відсотка і до неї послідовно додаються коригування на різні види ризику, пов'язані з особливостями оцінюваного майна.

*Метод пов'язаних інвестицій* використовується, якщо для купівлі об'єкта нерухомості використовується як власний капітал, так і запозичений:

а) ставка капіталізації на власний капітал ( $R_v$ ) – це відношення частини чистого прибутку від експлуатації об'єкта нерухомості, що приходить на власний капітал, до розміру власного капіталу;

б) ставка капіталізації на запозичений капітал ( $R_z$ ) – це відношення щорічних витрат по погашенню заборгованості до основної суми іпотечного кредиту.

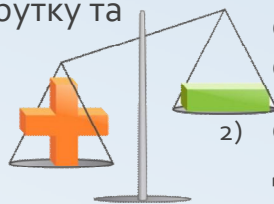
Загальна ставка капіталізації ( $R_o$ ) визначається за формулою:

$$R_o = m * R_z + R_v * (1 - m),$$

де  $m$  – коефіцієнт іпотечної заборгованості, розрахований як відношення розміру запозиченого капіталу до загальної суми вкладеного капіталу.

#### Переваги і недоліки методу прямої капіталізації :

- 1) простота розрахунків;
- 2) він так чи інакше безпосередньо відображає ринкову кон'юнктуру, бо при його застосуванні, як правило, береться достатньо велика кількість угод із власністю та проводиться їх аналіз із точки зору співвідношення прибутку та вартості.



- 1) метод не слід використовувати, коли відсутня інформація про ринкові угоди; якщо об'єкт ще не добудований, а значить не вийшов на режим стабільних доходів; та коли об'єкт піддається сильним руйнуванням внаслідок стихійного лиха, тобто вимагає серйозної реконструкції;
- 2) складнощі в отриманні даних для визначення ЧОД.

### 3. Метод непрямой капіталізації доходу (дисконтування грошових потоків).

використовується у випадках, коли прогнозовані грошові потоки від використання об'єкта нерухомості є неоднаковими за розміром або непостійними протягом періоду прогнозування.

Ринкова вартість об'єкта нерухомості ( $V$ ) за методом дисконтування грошових потоків визначається як сума поточних вартостей доходів за кожен період та вартості реверсії ( $BR$ ):

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{ЧОД_i}{(1+d)^i} + \sum_{i=n+1}^k \frac{ЧОД_i}{(1+d)^i} = PV + BR$$



Отже, перша складова вартості – це поточна вартість річних доходів упродовж терміну володіння нерухомим майном ( $PV$ ).

Потік чистого операційного доходу за майбутні періоди приводиться до його поточної вартості за формулою дисконтування за відповідною ставкою. Всі поточні вартості додаються.

$$PV = \sum_{i=1}^n \frac{ЧОД_i}{(1+d)^i},$$

де  $ЧОД_i$  – доход у  $i$ -тому році;

$n$  – останній рік прогнозного періоду (періоду володіння)  $n$ ;

$d$  – норма віддачі на капітал (ставка дисконтування).

Друга складова – вартість реверсії ( $BR$ ) – доход у кінці періоду володіння майном; ніщо інше, як поточна вартість доходу, яку можна отримати від власності протягом залишку строку його економічного існування (або у процесі перепродажу). Доход приводиться до поточної вартості через ставку дисконтування

$$BR = \sum_{i=n+1}^k \frac{ЧОД_i}{(1+d)^i},$$

де  $k$  – термін економічного існування нерухомого майна.

Метод дисконтування грошового потоку передбачає таку послідовність оціночних процедур:

- 
1. Обґрунтування періоду прогнозування
  2. Прогнозування розмірів грошових потоків
  3. Обґрунтування вибору методу визначення ставки дисконтування та її розрахунок
  4. Визначення поточної вартості грошового потоку (PV)
  5. Прогнозування вартості реверсії (BR)
  6. Визначення вартості об'єкта оцінки (V)

Ставка дисконтування означає складний відсоток, який використовується при розрахунку поточної вартості майбутніх платежів. Існують різні методи визначення ставки дисконтування:

- *Метод побудови* базується на тому, що ставка дисконтування є функцією ризику і може бути визначена як добуток усіх ризиків, пов'язаних з придбанням та експлуатацією об'єкта нерухомості або іншими операціями відносно об'єкта оцінки.
- В основі *методу порівняння альтернативних інвестицій* міститься положення про те, що аналогічні за ризиком проекти повинні мати аналогічні ставки дисконтування.
- *Метод виділення* передбачає, що ставка дисконтування розраховується на підставі даних про укладені угоди.

Метод дисконтування грошових потоків використовується (та дає добрі результати) відносно більшості комерційних об'єктів.

З теоретичної точки зору цей метод є найкращим, але він досить трудомісткий.

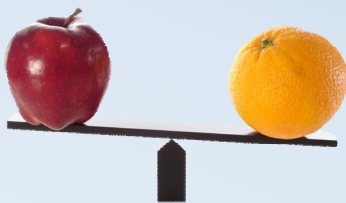
Проте є випадки оцінки, яку неможливо виконати, не використавши метод дисконтування, – це, наприклад, розробка та оцінка інвестиційних проектів.

## ТЕМА 5. ОЦІНКА ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ МЕТОДОМ ПОРІВНЯЛЬНОГО АНАЛІЗУ ПРОДАЖІВ

1. Характеристика порівняльного підходу.
2. Коригування даних про об'єкти-аналоги.
3. Переваги та недоліки підходу.



### 1. Характеристика порівняльного підходу



Порівняльний підхід передбачає визначення вартості об'єкта шляхом співставлення цін нещодавніх продаж аналогів.

*«Жоден покупець (інвестор) не купить об'єкт, якщо його вартість перевищує витрати на придбання на ринку подібного об'єкта з тією ж корисністю».*

Підхід ґрунтується на врахуванні принципів заміщення та попиту і пропозиції.

Основними методами в межах підходу є метод ринку капіталу, метод угод (або метод порівняльного аналізу продаж), метод галузевих коефіцієнтів та інші.

Процес використання цього методу досить простий: підбирається об'єкт нерухомості, який є аналогом об'єкта оцінювання, та який уже має відому ринкову ціну. Потім після порівняння техніко-економічних параметрів об'єктів фіксуються відмінності та вносяться відповідні коригування у вартісному вигляді та визначається базова вартість.

$$B_n = C_i \pm K_i,$$

де:  $C_i$  – ціна продажу  $i$ -го об'єкта-аналога

$K_i$  – розмір коригування ціни продажу  $i$ -го об'єкта оцінки.

Основні правила внесення коригувань до ціни продажу аналогів:

***Правило 1***

*Внесення коригувань здійснюється  
від об'єкта порівняння до об'єкта оцінки*

***Правило 2***

*Якщо об'єкт порівняння гірше за об'єкт оцінки,  
то коригування будуть позитивні,  
якщо краще – негативні.*



Реалізація підходу передбачає таку послідовність етапів:



Основні вимоги до об'єкта-аналога такі:

- аналог є схожим з об'єктом оцінки за основними економічними, матеріальними, технічними та іншими характеристиками;
- ціна аналога відома з угоди, що відбулася при подібних обставинах.

## 2. Коригування даних про об'єкти-аналоги.

Аналізуючи аналоги об'єкта оцінки, перш за все, необхідно врахувати такі відмінності:

- Місце розташування.
- Умови фінансових розрахунків
- Умови угоди
- Дата продажу
- Фізичні характеристики
- Економічні характеристики
- Спосіб використання
- Наявність компонентів вартості, не пов'язаних із нерухомістю

Існують різні способи розрахунку коригувань:

- *аналіз парного набору даних* – розрахунок коригувань шляхом підбору парних продажів, що мають лише одну відмінність. Цей метод будується на припущенні, що різниця у вартості об'єктів, які мають одну відмінність, і є розміром коригування;
- *статичний аналіз* – застосування математичних методів та регресійного аналізу для обробки масиву даних;
- *аналіз витрат* – врахування витрат на створення елемента об'єкта (застосовується, наприклад, при розрахунку коригувань на наявність водопроводу чи забору на присадибній ділянці);
- *індивідуальні опитування* – опитування професіоналів (експертів) для використання результатів опитування як вторинної інформації (за причиною її суб'єктивізму) при внесенні коригувань

Коригування проводиться за обраними одиницями порівняння. Розглядають об'єкти нерухомості за двома групами: неосвоєні та освоєні земельні ділянки.

Для першої групи виділяють дві основні одиниці порівняння:

- ціна за одиницю площі;
- ціна за всю ділянку.

Для другої групи об'єктів нерухомості (забудованих земельних ділянок) за одиницю порівняння приймають:

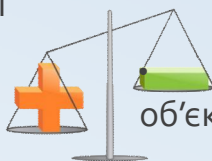
- ціни за 1м<sup>2</sup> загальної чи корисної площі житлового, офісного, будинку, готелю, дачі, квартири тощо.
- ціни за кімнату, квартиру чи об'єкт нерухомості. Це можливо лише при стандартних розмірах об'єктів порівняння.

Для внесення коригувань використовують такі методи:

- 1) Метод загальної суми – всі коригування вносяться у вигляді грошових сум.
- 2) Метод мультиплікативних відсоткових відхилень – виражені у відсотках коригування враховують взаємозв'язок факторів між собою (відмінні поправки менше 100%, позитивні – більше).
- 3) Комбінований метод – використовуються коригування у вигляді грошових сум та відсотків.

### 3. Переваги і недоліки підходу

- оцінювач орієнтується на фактичні ціни купівлі-продажу об'єктів-аналогів. При реалізації цього підходу спостерігається менше суб'єктивізму, аніж при використанні інших підходів.
  - у вартості об'єкта враховується співвідношення попиту та пропозиції, оскільки ціна фактично укладеної угоди дозволяє врахувати ситуацію на ринку.
  - за наявності достатньої кількості даних для аналізу він досить простий у застосуванні та дає надійні результати.
  - для застосування має активно функціонувати ринок об'єктів-аналогів.
  - залежність від стабільності ринку.
  - проблема отримання інформації про фактичні ціни продажу та специфічні умови угоди.
- чим більше відмінностей між об'єктами порівняння, тим більша вірогідність отримання недостатньо точного результату.



## ТЕМА 6. ЕКСПЕРТНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

1. Види оцінки земель, їх призначення та порядок проведення.
2. Професійна підготовка оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок.
3. Методичні підходи експертної оцінки земельних ділянок.
4. Процедура проведення експертної грошової оцінки.



## 1. Види оцінки земель, їх призначення та порядок проведення

Оцінка земель як науковий напрямок сформувалася та розвивається як складова земельного кадастру.



Правове регулювання оцінки земель здійснюється відповідно до Конституції України, Земельного кодексу України, Законів України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», «Про оцінку земель, інших нормативно-правових актів, прийнятих відповідно до них.

**Об'єктами оцінки земель** є: територія адміністративно-територіальних одиниць або їх частин; території оціночних районів та зон; земельні ділянки чи їх частини або сукупність земельних ділянок і прав на них, у тому числі на земельні частки (паї) у межах території України.

Оцінка земель проводиться на основі таких **принципів**:

- законності, додержання законів України, інших нормативно-правових актів у сфері оцінки земель;
- єдності методологічного та інформаційного простору у сфері оцінки земель;
- безперервності процесу оцінки земель;
- доступності використання даних з оцінки земель;
- рівності перед законом суб'єктів оціночної діяльності у сфері оцінки земель.

Залежно від мети та методів проведення  
оцінка земель поділяється на такі види:

- бонітування ґрунтів;
- економічна оцінка земель;
- грошова оцінка земельних ділянок.



**Бонітування ґрунтів** – порівняльна оцінка якості ґрунтів за їх основними природними властивостями, що мають сталий характер і суттєво впливають на врожайність сільськогосподарських культур, вирощуваних у конкретних природно-кліматичних умовах.

Дані бонітування ґрунтів є складовою частиною державного земельного кадастру та є основою проведення економічної оцінки сільськогосподарських угідь. Вони враховуються при визначенні екологічної придатності ґрунтів для вирощування сільськогосподарських культур, а також втрат сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва.

Бонітування ґрунтів проводиться не рідше як один раз на 7 років юридичними особами, що отримали ліцензії на проведення робіт із землеустрою.

**Економічна оцінка земель** – оцінка землі як природного ресурсу і засобу виробництва у сільському та лісовому господарствах і як просторового базису в спільному виробництві за показниками, що характеризують продуктивність земель, ефективність їх використання та дохідність з одиниці площі.

Дані з економічної оцінки земель є основою при аналізі ефективності використання земель порівняно з іншими природними ресурсами та визначенні економічної придатності земель сільськогосподарського призначення для вирощування сільськогосподарських культур.

Економічна оцінка земель проводиться не залежно від форм власності не рідше як один раз на 5-7 років юридичними особами, що отримали ліцензії на проведення робіт із землеустрою.

Грошова оцінка земельних ділянок залежно від призначення та порядку проведення може бути **нормативною** та **експертною**.

**Нормативна грошова оцінка земельних ділянок** – капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, визначений за встановленими і затвердженими нормативами.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат с/г і лісгосподарського виробництва, а також при розробці показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться не рідше як: для земель с/г призначення – один раз на 5-7 років, для земель нес/г призначення – один раз на 7-10 років юридичними особами, що отримали ліцензії на проведення робіт із землеустрою.



**Експертна грошова оцінка земельних ділянок** – результат визначення вартості земельної ділянки та пов'язаних з нею прав оцінювачем із застосуванням сукупності підходів, методів та оціночних процедур, що забезпечують збір та аналіз даних, проведення розрахунків і оформлення результатів у вигляді звіту.

Обов'язково використовується у разі:

- відчуження та страхування з.д. державної та комунальної власності;
- застави земельної ділянки;
- визначення інвестиційного вкладу в реалізацію проекту на земельні поліпшення;
- визначення вартості з.д. державної та комунальної власності, якщо вони вносяться до статутного фонду господарського товариства;
- визначення вартості з.д. при реорганізації, банкрутстві або ліквідації госп. товариства з часткою держ. або комун. майна, яке є власником з.д.;
- виділення або визначення частки держави чи територіальної громади у складі з.д., що перебувають у спільній власності;
- відображення вартості з.д. та права користування ними у бухг. обліку;
- визначення збитків власникам або землекористувачам;
- рішення суду.

У всіх інших випадках грошова оцінка земельних ділянок може проводитися за згодою сторін та у випадках визначених законодавством України.





## **2. Професійна підготовка оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок**

Правові засади здійснення експертної грошової оцінки земельних ділянок визначають Закони України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», та «Про оцінку земель».

Оцінювачами з експертної грошової оцінки земельних ділянок можуть бути громадяни України, іноземці та особи без громадянства, які склали кваліфікаційний іспит та одержали свідоцтво оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок.

---

---

---

Професійна підготовка оцінювачів проводиться навчальними закладами, які уклали угоди про співробітництво щодо професійної підготовки оцінювачів з центральним органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів.

Професійна підготовка оцінювачів складається з навчання за програмами базової підготовки та підвищення кваліфікації. Загальні вимоги до змісту навчальних програм підлягають обов'язковому погодженню Наглядовою радою з питань експертної грошової оцінки земельних ділянок, до якої входять представники центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів, Фонду державного майна України та саморегулівних організацій оцінювачів у сфері оцінки землі і яка здійснює контроль за якістю професійної підготовки оцінювачів.

---

---

---

Фізичні особи, що пройшли навчання за програмою базової підготовки з експертної грошової оцінки з.д. та стажування протягом одного року, отримали позитивну рекомендацію та успішно склали кваліфікаційний іспит, отримують кваліфікаційне свідоцтво.

Рішення про видачу кваліфікаційного свідоцтва приймає екзаменаційна комісія. Її склад формується з представників органів виконавчої влади, до повноважень яких належить реалізація державної політики з питань експертної грошової оцінки з.д. і які мають необхідний рівень підготовки з цих питань, та представників, делегованих саморегулівними організаціями оцінювачів у сфері оцінки землі.

Ведеться державний реєстр оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок, які отримали кваліфікаційне свідоцтво.

Не рідше одного разу на два роки оцінювачі зобов'язані підвищувати кваліфікацію.

---

---

### **3. Методичні підходи до експертної оцінки земельних ділянок**

Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок, затверджена Постановою Кабінету Міністрів України «Про експертну грошову оцінку земельних ділянок» від 11 жовтня 2002 року, використовується для оцінки земельних ділянок усіх категорій земель під час укладання цивільно-правових угод та переоцінки основних фондів для бухгалтерського обліку.

Об'єктом експертної грошової оцінки є земельні ділянки або їх частини з певним місцем розташування та визначеними щодо них правами.

При цьому земельна ділянка розглядається як вільна від поліпшень та придатна для найбільш ефективного використання.

---

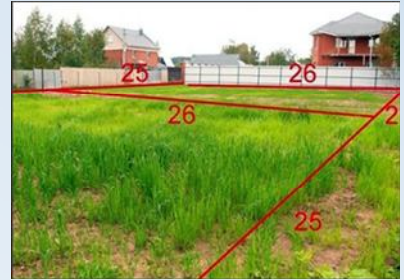
---

---

Ключовим моментом експертної оцінки є аналіз та **вибір найкращого та найбільш ефективного використання земельної ділянки** – розумного та можливого її використання, що повинен давати найвищий сукупний чистий прибуток у конкретний період часу при існуючих юридичних, містобудівних, фізичних, фінансових та інших обмеженнях і загальному характері споживчих переваг.

Тобто експерт повинен оцінити наскільки використання земельної ділянки є фізично можливим, економічно доцільним та найбільш прибутковим.

Аналіз найкращого й найбільш ефективного використання землі будується на припущенні, що ділянка вільна від забудови.



Критеріями/вимогами серед альтернативних варіантів найкращого й найбільш ефективного використання землі виступають:

- *Фізична придатність ділянки*: розмір, протяжність фронтальної мережі, конфігурація, інженерно-геологічні умови.
- *Юридична забезпеченість*: право щодо власності, користування та розпорядження землею, правила використання та забудови ділянки, наявність правових обтяжень та планувальних обмежень, сервітути, договірні зобов'язання.
- *Економічна доцільність*: ринковий попит на використання землі, що пропонується, конкуренція інших ділянок, види податків, інші умови.

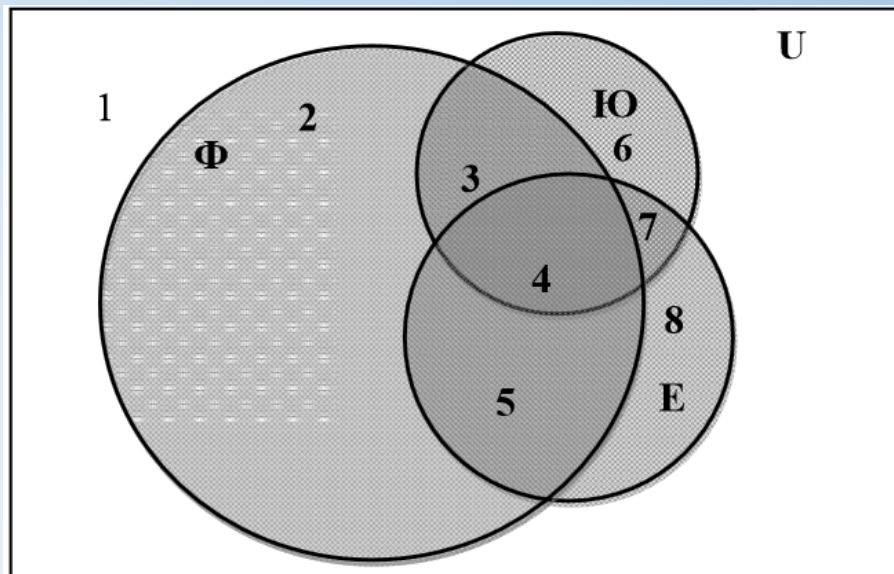


Рис. 1. Круги Ейлера, що ілюструють принцип багатоваріантності прийняття управлінських рішень

Встановлення найкращого й найбільш ефективного використання земельної ділянки є необхідним й обов'язковим етапом при визначенні її ринкової вартості. При цьому для кожного варіанта забудови розруховується залишкова вартість землі. Найвища залишкова вартість землі відповідає варіанту її найкращого та найбільш ефективного використання.

На наст. слайді в умовних одиницях приведено приклад відповідних розрахунків.

**Розрахунки найкращого та найбільш ефективного варіанту  
використання земельної ділянки**

Показники	Тип забудови земельної ділянки:		
	житловий проект	торгівельний центр	офіс
Вартість будівництва	450 000	721 000	577 000
Коефіцієнт капіталізації	0,1311	0,14	0,13
Річний валовий дохід	100 000	250 000	150 000
«-» Втрати під час збору платежів	5 000	25 000	20 000
«+» Інші доходи	3 000	10 000	5 000
Реальний валовий дохід	?	?	?
«-» Операційні витрати	30 000	120 000	50 000
«-» Резерв на заміщення	3 000	10 000	5 000
Чистий операційний дохід	?	?	?
«-» Доход, що відноситься до покращень	?	?	?
Чистий залишковий дохід від землі	?	?	?
Експертна вартість землі, якщо ставка капіталізації = 12%	?	?	?

**Розрахунки найкращого та найбільш ефективного варіанту  
використання земельної ділянки**

Показники	Тип забудови земельної ділянки:		
	житловий проект	торгівельний центр	офіс
Вартість будівництва	450 000	721 000	577 000
Коефіцієнт капіталізації	0,1311	0,14	0,13
Річний валовий дохід	100 000	250 000	150 000
«-» Втрати під час збору платежів	5 000	25 000	20 000
«+» Інші доходи	3 000	10 000	5 000
Реальний валовий дохід	98 000	235 000	135 000
«-» Операційні витрати	30 000	120 000	50 000
«-» Резерв на заміщення	3 000	10 000	5 000
Чистий операційний дохід	65 000	105 000	80 000
«-» Доход, що відноситься до покращень	?	?	?
Чистий залишковий дохід від землі	?	?	?
Експертна вартість землі, якщо ставка капіталізації = 12%	?	?	?

## Вартість об'єкта нерухомості (за витратним підходом)

$$= \text{Вартість земельної ділянки} + \text{Вартість нового будівництва} - \text{Накопичений сукупний знос}$$

$$V = I / R,$$

де  $V$  – вартість об'єкта нерухомості, розрахована за методом прямої капіталізації доходу;

$I$  – чистий операційний дохід;

$R$  – ставка капіталізації.

## Розрахунки найкращого та найбільш ефективного варіанту використання земельної ділянки

Показники	Тип забудови земельної ділянки:		
	житловий проект	торгівельний центр	офіс
Вартість будівництва	450 000	721 000	577 000
Коефіцієнт капіталізації	0,1311	0,14	0,13
Річний валовий дохід	100 000	250 000	150 000
«-» Втрати під час збору платежів	5 000	25 000	20 000
«+» Інші доходи	3 000	10 000	5 000
Реальний валовий дохід	98 000	235 000	135 000
«-» Операційні витрати	30 000	120 000	50 000
«-» Резерв на заміщення	3 000	10 000	5 000
Чистий операційний дохід	65 000	105 000	80 000
«-» Доход, що відноситься до покращень $I_{\text{покp}} = V_{\text{покp}} \cdot R_{\text{покp}}$	58 995	100 940	75 010
Чистий залишковий дохід від землі $I_{\text{зем}} = \text{ЧОД} - I_{\text{покp}}$	6 005	4 060	4 990
Експертна вартість землі, якщо ставка капіталізації = 12% $V_{\text{зем}} = I_{\text{зем}} / R_{\text{зем}}$	50 042	33 833	41 583

Експертна грошова оцінка земельної ділянки здійснюється на основі таких методичних підходів:

- капіталізації чистого операційного або рентного доходу;
- зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок;
- урахування витрат на земельні поліпшення.

Усі методи базуються на принципах кон'юнктури ринку, найкращого й найефективнішого використання, очікуваних змін та доданої прибутковості землі.

**Метод капіталізації чистого операційного або рентного доходу (фактичного чи очікуваного)** передбачає визначення розміру вартості земельної ділянки від найефективнішого її використання з урахуванням установлених обтяжень і обмежень.

Чистий операційний дохід визначається на основі аналізу ринкових ставок орендної плати за землю.



Для поліпшеної земельної ділянки дохід із землі визначається шляхом розподілення загального доходу між її фізичними компонентами – землею та земельними поліпшеннями.

**Пряма капіталізація** ґрунтується на припущенні про постійність та незмінність грошового потоку від використання земельної ділянки. При цьому вартість земельної ділянки визначається як відношення чистого операційного або рентного доходу (*До*) до ставки капіталізації (*Ск*):

$$Впк = До / С_k,$$

де *Впк* – вартість земельної ділянки, визначена шляхом прямої капіталізації.



**Непряма капіталізація** ґрунтується на припущенні про обмеженість та змінність грошового потоку від використання земельної ділянки протягом певного періоду з наступним її продажем на ринку. При цьому вартість земельної ділянки визначається як поточна вартість майбутніх доходів від її використання та продажу за формулою:

$$Внк = \sum_{i=1}^n \frac{До_i}{(1+Ск)^i} + P ,$$

де *Внк* – вартість земельної ділянки, визначена шляхом непрямої капіт

*До<sub>i</sub>* – очікуваний чистий операційний або рентний дохід за *i*-й рік;

*P* – поточна вартість реверсії;

*n* – період (у роках), який враховується при непрямої капіталізац операційного або рентного доходу.

Ставка капіталізації визначається характерним співвідношенням між чистим операційним доходом та ціною продажу подібних земельних ділянок або шляхом розрахунку на основі норми віддачі на інвестований у земельну ділянку капітал, з урахуванням змін у вартості грошей.

Вона може бути визначена також як різниця між загальною ставкою капіталізації для поліпшеної земельної ділянки та нормою повернення капіталу з урахуванням питомої ваги вартості земельних поліпшень.

**Метод, що базується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок** передбачає визначення вартості земельної ділянки на рівні цін, які склалися на ринку.

При цьому вартість земельної ділянки встановлюється шляхом внесення поправок до цін продажу подібних земельних ділянок, що ураховують відмінності в умовах угод та характеристиках, які впливають на вартість.

Поправки визначаються на основі попарного порівняння або статистичного аналізу ринкових даних.

Скоригована ціна продажу подібної земельної ділянки визначається за формулою:

$$B = Ца + \sum_{i=1}^v Цаj$$

де  $B$  – скоригована ціна продажу  $a$ -ї подібної земельної ділянки (у гривнях)

$Ца$  – фактична ціна продажу  $a$ -ї подібної земельної ділянки (у гривнях);

$v$  – кількість факторів порівняння;

$Цаj$  – різниця (поправка) в ціні (+, -) продажу  $a$ -ї подібної земельної ділянки стосовно ділянки, що оцінюється, за  $j$ -м фактором порівняння.

Вартість земельної ділянки визначається як медіанне або модальне значення отриманих результатів.

**Порівняльний метод передбачає наступну послідовність дій:**

- 1) Виявлення фактичного продажу ділянок на відповідальному ринку чи його сегментах.
- 2) Перевірку інформації про характер угоди.
- 3) Вибір одиниці порівняння.
- 4) Внесення поправок.
- 5) Визначання ціни продажу кожної з ділянок, що порівнюються.
- 6) Визначення вартості земельної ділянки, що оцінюється.

Для визначення поправок застосовується таблиця поправок, що враховує відхилення в ціні за такими елементами порівнянь:

- правове відношення до земельної ділянки (наявність прав, правових обтяжень та сервітутів);
- умови продажу;
- дата продажу;
- місцезнаходження;
- фізичні характеристики (розмір та конфігурація земельної ділянки та її інженерно-геологічні параметри);
- використання прилеглої території (фондоємність, щільність населення, рівень інженерно-транспортного облаштування, якість середовища);
- існуючі вимоги до забудови та використання земельної ділянки.

Поправки повинні проводитися в напрямку від ділянки, що порівнюється, до ділянки, що оцінюється, якщо вона мала би ті ж характеристики, що й ділянка, яка оцінюється. Якщо споживчі властивості ділянки, що співставляється, перевищують відповідні параметри ділянки, яка оцінюється, то її фактична ціна повинна бути відповідно зменшена, а якщо поступається, то ціна ділянки, що співставляється, повинна бути збільшена.

Техніка застосування цього методу базується на дотриманні послідовності внесення поправок.

Коригування може проводитись у гривнях чи у відсотках за кожним фактором, чи за всією їх сукупності на незалежній основі шляхом сумування або на кумулятивній основі шляхом перемноження значень виправлень.

Даний метод оцінки земельних ділянок (що базується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок) є максимально зорієнтований на кон'юнктуру ринку та найбільш привабливими. Однак складність його застосування полягає не лише у відсутності розвинутого ринку землі, а й у недостатньо розробленій техніці внесення поправок при співставленні існуючого продажу, відсутності належного обґрунтування кількісних значень коригуючих коефіцієнтів.

**Методичний підхід, що базується на врахуванні витрат на земельні поліпшення**, використовується для оцінки поліпшених земельних ділянок або земельних ділянок, поліпшення яких передбачається, за умови найбільш ефективного їх використання (фактичного чи умовного).

$$Ц = Ц_0 - В_0,$$

де  $Ц$  – вартість земельної ділянки, визначена шляхом урахування витрат на земельні поліпшення (у гривнях);

$Ц_0$  – очікуваний дохід від продажу поліпшеної земельної ділянки чи капіталізований чистий операційний або рентний дохід від її використання (у гривнях);

$В_0$  – витрати на земельні поліпшення (у гривнях).

Для визначення поточної вартості майбутніх доходів та витрат, які нерівномірно розподіляються у часі, застосовується дисконтування відповідних грошових потоків.

Для поліпшеної земельної ділянки вартість землі може бути визначена шляхом встановлення характерного співвідношення між ринковою вартістю землі та земельних поліпшень у районі розташування об'єкта оцінки.

#### **4. Процедура проведення експертної грошової оцінки**

- обстеження земельної ділянки та вивчення ситуації на ринку землі;
- визначення виду вартості земельної ділянки відповідно до умов угоди;
- складання завдання на оцінку та укладання договору про оцінку;
- збирання, оброблення та аналіз вихідних даних для проведення оцінки;
- визначення найбільш ефективного використання земельної ділянки;
- вибір та обґрунтування методичних підходів;
- визначення вартості земельної ділянки за обраними методичними підходами та формулювання остаточного висновку;
- складання звіту про оцінку.

Звіт про оцінку має містити такі відомості:

- назву об'єкта оцінки та місце розташування земельної ділянки, дату оцінки, ідентифікаційні дані замовника;
- мету проведення оцінки та обґрунтування вибору відповідної бази оцінки;
- основні передумови, припущення та обмеження щодо застосування результатів оцінки;
- опис та аналіз зібраних і використаних вихідних даних;
- аналіз найбільш ефективного використання об'єкта оцінки;
- обґрунтування застосування методичних підходів, методів та процедур;
- розрахунок вартості об'єкта оцінки за обраними методичними підходами та узгодження отриманих результатів;
- сертифікацію оцінки;
- висновок про вартість об'єкта оцінки.

До звіту додаються відповідні розрахунки.

При застосуванні методичного підходу, який ґрунтується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок, у звіті зазначаються фактори, за якими проводиться порівняння, та розміри поправок у ціні продажу земельних ділянок, обраних для порівняння із земельною ділянкою, що оцінюється.

При застосуванні методичного підходу, який ґрунтується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу від земельної ділянки, у звіті відображаються:

– розрахунок річного доходу від ефективного використання земельної ділянки, з урахуванням обтяжень та обмежень;

– величина ставки капіталізації щодо конкретної земельної ділянки.

При застосуванні методичного підходу, який ґрунтується на врахуванні витрат на земельні поліпшення, у звіті відображається рівень цін продажу поліпшених ділянок та витрат на земельні поліпшення, які склалися на ринку.

## ТЕМА 7. ОСОБЛИВОСТІ УПРАВЛІННЯ ОБ'ЄКТАМИ НЕРУХОМОСТІ

1. Поняття, завдання та види управління нерухомим майном.
2. Державне регулювання управління нерухомістю.
3. Права та інтереси у сфері нерухомості. Державна реєстрація прав на нерухоме майно.
4. Управління об'єктами нерухомості професійними управителями.
5. Оподаткування нерухомості.



## 1. Поняття, завдання та види управління нерухомим майном.

Під управлінням нерухомістю прийнято розуміти дію з боку суб'єкта управління стосовно об'єкту управління. Основу таких дій складає особливий вид розумової діяльності, що передбачає застосування різноманітних засобів та методів впливу з метою отримання максимального ефекту.

Управління нерухомістю охоплює всі види діяльності та всі операції з об'єктом управління – нерухомим майном: будівельні, інвестиційні, володіння і користування, бартерні, посередницькі та інші.

Процес управління нерухомістю охоплює різні **види діяльності** на всіх стадіях життєвого циклу об'єкта нерухомості:

- |  |   |
|--|---|
| - розробка програми найкращого використання об'єкта нерухомості; | - обіг прав на об'єкт нерухомості;                              |
| - проектування об'єкта нерухомості;                              | - споживання (сервіс);  |
| - інвестування у будівництво;                                    | - технічне обслуговування, експлуатація, ремонт;                |
| - виготовлення (будівництво);                                    | - капітальний ремонт, модернізація, реконструкція, реставрація; |
| - оцінка об'єкта нерухомості;                                    | - перепрофілювання;   |
| - маркетинг;   | - утилізація (знос і поховання).                                |



У кожному з окреслених вище видів діяльності стосовно нерухомості приймають участь різні суб'єкти управління:

- власники,
- орендатори,
- професійні посередники,
- уповноважені державні органи і т.п.
- користувачі,
- інвестори,

З огляду на різноманіття суб'єктів управління, слід говорити і про різні цілі такої управлінської діяльності (наведено далі).



Основною метою управління нерухомістю з **позицій користувача** є максимальна підтримка основної діяльності користувача цієї нерухомості.

Наприклад, житлова нерухомість повинна забезпечити економічний варіант проживання. Майбутні мешканці порівнюють рівень комфорту, що їм пропонують, з витратами, які вони повинні здійснити.

У сфері послуг (наприклад, для закладу освіти), основною функцією нерухомості є забезпечення навчального процесу, що має протікати в будинках шкіл, вищих навчальних закладів.

У сфері виробництва, головним є отримання максимального прибутку від продукції, що виробляється.

Основною метою управління нерухомістю **з позицій власника** цієї нерухомості є отримання максимального прибутку з вкладеного у нерухомість капіталу.

**З позицій підприємства, що надають послуги** з догляду за нерухомістю, консультації, послуги будівельного профілю – максимізація прибутку на вкладений у бізнес капітал та своєчасне отримання плати за надані послуги.

Мета **органів державної влади та управління**, що приймають законодавство в сфері нерухомості та регулюють ринок нерухомості низкою нормативно-правових актів – зацікавленість в ефективному функціонуванні та розвитку ринку нерухомості.

Стосовно будь якого об'єкта нерухомості розрізняють внутрішнє та зовнішнє управління.

**Внутрішнє** управління нерухомістю

– це регулювання діяльності кожного учасника ринку нерухомості (суб'єкта ринку нерухомості) його власними нормативними документами (кодексом, статутом, положеннями, правилами, договорами, інструкціями і т. п.).

**Зовнішнє** управління нерухомістю

виражається у встановленні державою та її уповноваженими органами, а також міжнародними угодами норм та правил поведінки кожного суб'єкта на ринку нерухомості

В основу усієї системи управління нерухомістю покладено **принцип пооб'єктного управління**, що полягає в розмежуванні нерухомості, класифікації та реєстрації об'єктів, пооб'єктній реєстрації майнових прав і оцінці нерухомості, обліку особливостей управління об'єктами нерухомості за напрямками економічної діяльності.

---

---

---

## 2. Державне регулювання управління нерухомістю.

Специфічним суб'єктом ринку нерухомості, що впливає як на об'єкт нерухомості так і на інших суб'єктів цього ринку є держава в особі уповноважених органів державної влади та управління, що здійснюють регулювання управління нерухомістю.

Держава здатна впливати на діяльність з управління нерухомістю прямо та опосередковано.

## Пряме втручання держави:



- створення законів, постанов, правил, інструкцій та положень, що врегульовують функціонування об'єктів нерухомості;



- введення механізму відповідальності за порушення нормативних вимог під час здійснення операцій з об'єктами нерухомості;

- контроль за дотриманням усіма суб'єктами ринку встановлених норм і правил;

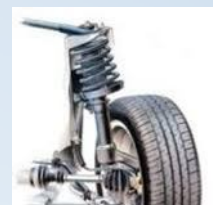
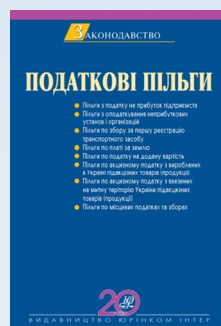


- реєстрацію прав на об'єкти нерухомості та операцій з ними;

- ліцензування підприємницької діяльності у сфері нерухомості та ін.

## Опосередкований вплив держави

базується на оперуванні економічними засобами впливу та включає оподаткування об'єктів нерухомості й надання податкових пільг, установлення амортизаційних норм та ін.



## Основні складові державного регулювання управління нерухомістю:

- комплексне планування територіального розвитку (містобудування),
- регулювання та управління проектною діяльністю,
- обов'язкова державно експертиза інвестиційних проектів будівництва,
- планування землекористування,
- управління землекористуванням.

З правової точки зору *інвестиційний проект* у будівництві – це розроблений за участю проектної організації та прийнятий у встановленому порядку правовий акт інвестора, який містить обов'язкове для суб'єктів інвестиційної діяльності рішення про будівництво і введення в експлуатацію об'єкта.

Відповідальність за якість інвестиційного проекту несе проектна організація, яка розробляє такий проект.



### 3. Права та інтереси на ринку нерухомого майна

**Суспільні права** у сфері нерухомого майна:

- право на податок (майнове оподаткування);
- право відчужувати нерухомість для суспільних потреб;
- право поліцейської влади – обмеження, які може встановлювати суспільство для захисту своїх інтересів;
- право повернення державі права власності у разі смерті власника, що не залишив заповіту у разі відсутності законних спадкоємців.

**До приватного права** належать:

- володіння майном фізичною або юридичною особою;
- довічне майнове право (права на нерухомість, які зникають зі смертю власника);
- права на нерухомість, встановлені згідно із законом (право дружини на частину нерухомості померлого чоловіка, право вдівця за наявності дітей на довічне володіння майном померлої дружини).

Володіння, користування їй розпорядження землею й майном здійснюються їх власниками вільно (стаття 41 Конституції України).

Конституція встановлює, що громадяни та їх об'єднання мають право мати в приватній власності землю, кожний має право на житло. Держава гарантує недоторканість і захист приватної власності на землю, а також захист прав власників землі при здійсненні ними операцій із землею відповідно до чинного законодавства.

Право приватної власності в країні охороняється законом.

**Державна реєстрація прав на нерухомість** – це офіційне визнання і підтвердження державою фактів виникнення, переходу або припинення права власності та інших речових прав на нерухоме майно, а також права власності на об'єкти незавершеного будівництва шляхом внесення відповідного запису до Реєстру прав власності на нерухоме майно.



Державній реєстрації підлягають право власності на:

- 1) житлові будинки;
- 2) квартири;
- 3) будівлі, в яких розташовані приміщення, призначені для перебування людини, розміщення рухомого майна, збереження матеріальних цінностей, здійснення виробництва тощо;
- 4) споруди (інженерні, гідротехнічні тощо) – земельні поліпшення, що не належать до будівель та приміщень;
- 5) приміщення – частини внутрішнього об'єму житлових будинків, будівель, квартир, обмежені будівельними елементами.



Головне завдання державної реєстрації – захист майнових прав на об'єкти нерухомості учасників цивільних операцій.

Не підлягають державній реєстрації право власності та інші речові права на тимчасові споруди.

Слід розрізняти державну реєстрацію об'єкта нерухомості та реєстрацію прав на нього.

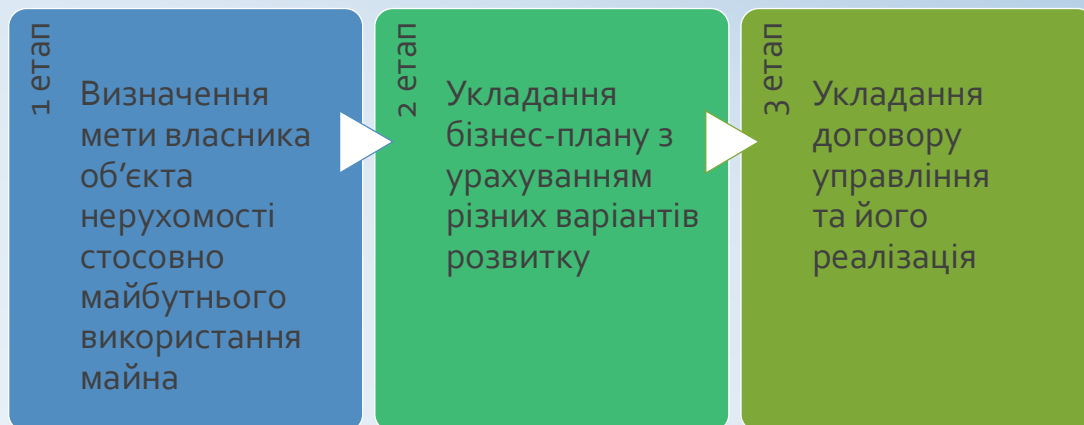


#### 4. Управління об'єктами нерухомості професійними управителями

За договором управління нерухомим майном одна сторона (установник управління) передає другій стороні (управителеві) на певний строк нерухомість в управління, а друга сторона зобов'язується за плату здійснювати від свого імені управління цим нерухомим майном в інтересах установника управління або вказаної ним особи (вигодонабувача).



##### Етапи управління об'єктом нерухомості керівними компаніями:



### Перелік функцій, що виконують управителі нерухомості:

- реалізують рекламну кампанію щодо об'єкта управління, розповсюджуючи пропозиції серед потенційних клієнтів, за допомогою газет, журналів, застосовуючи особисті контакти;
- регулюють відносини власників з орендарями та державними структурами;
- ведуть фінансову звітність;
- здійснюють підбір професійного обслуговуючого персоналу;
- здійснюють страхування об'єкта нерухомості;
- проводять техніко-експлуатаційне обстеження;
- укладають будь-які необхідні за договором дії з управління технічним станом об'єктів, одночасно здійснюючи контроль за їх виконанням.

### Схема реалізації управління об'єктом нерухомості



Управителем може бути приватна підприємницька організація будь-якої організаційно-правової форми, штат якої укомплектований кваліфікованим персоналом, що пройшов навчання та атестований у порядку, встановленому керівним органом з сертифікації.

Публічно має бути доступна про управителя така інформація: свідчення про державну реєстрацію; документи, що підтверджують кваліфікацію (навчання й атестацію) її співробітників; тарифи та розцінки на послуги, що надаються; зразки типових договорів, протоколів, доручення; книга скарг і пропозицій; процедура оскарження дій посадових осіб управителя.

Договір між управителем та власником об'єкта нерухомості має бути укладений в письмовій формі із зазначенням:  
сторін договору, предмету угоди; обов'язків виконавця та споживача; вартості послуг й порядку розрахунку; терміну дії договору та умов його розірвання; відповідальності сторін; порядку вирішення суперечок; юридичних адрес й реквізитів сторін.

За послуги з управління об'єктами нерухомості управитель отримує винагороду, розмір і форма якої визначаються в договорі. Зазвичай це 15% від обороту або чистого прибутку, але на практиці він часто коливається в межах 8-50% залежно від стану та прибутковості об'єкта.



Переважними об'єктами нерухомості для управління вважаються великі офісно-адміністративні, складські, торгові, виробничі приміщення, незалежно від форми власності й міри зайнятості, а також наявність декількох будівель різної спрямованості.

Послугами професійних управителів, як правило, користуються власники великих об'єктів нерухомості, які почувають дискомфорт від недостатньо ефективного використання будівель та територій. Серед них можуть бути проектні, дослідницькі та комерційні організації, в розпорядженні яких є об'єкти нерухомості на умовах довгострокової оренди або приватизовані, площі яких надмірні для сьогоденних потреб власника.

**У комплекс послуг з управління об'єктами нерухомості входить:**

- конкретизація цілей споживача за умов володіння об'єктом нерухомості;
- консультування власника з питань стану та аналізу ринку нерухомості;
- прийом об'єкта нерухомості в управління;
- фізична, правова й економічна експертиза об'єкта;
- вибір найкращого використання об'єкта;
- розробка програми управління об'єктом та її реалізація з коректуванням;
- представлення інтересів власника перед третіми особами;
- організація й здійснення процедури взаєморозрахунків між суб'єктами, що беруть участь у забезпеченні життєдіяльності об'єкта;
- подання періодичної звітності власникам про хід реалізації програми.

## 5. Оподаткування нерухомості

Німеччина отримує 1,1% загальних надходжень від податку на нерухомість, Швейцарія – 0,46%, РФ - 9% від усіх надходжень до бюджету.

Він забезпечує до 95% надходжень до місцевих бюджетів у Нідерландах, 81% – у Канаді, 52% – у Франції, від 10% до 70% – у США.

В країнах з економікою, що розвивається, за даними Світового Банку, податок на нерухомість становить 40–80% платежів до місцевих бюджетів.

*Суб'єкт оподаткування* (платник податку) – це конкретна особа (юридична або фізична), яка володіє чи користується нерухомістю. Податкові зобов'язання, таким чином, можуть виникати у власника чи орендаря, що має враховуватися при побудові податкової системи.

*Об'єктом оподаткування* є сукупна вартість землі і будівель (споруд), що знаходяться на ній.

Визначення вартості нерухомості з метою оподаткування може проводитися або в цілому, або за її складовими компонентами.

### Особливості оподаткування нерухомості в країнах світу

Країна	Особливості стягнення податку на нерухомість
Велико-британія	оподатковується нерухомість, яка використовується з комерційною метою, база оподаткування – річна орендна плата.
Австрія	ставка податку на нерухомість становить близько 0,8% на рік.
Іспанія	мерії й муніципалітети самостійно встановлюють ставку податку– від 0,4 до 1% від кадастрової вартості нерухомості.
Польща	податок стовідсотково надходить у гміну. Орган місцевого самоврядування може його взагалі скасувати, або надати пільги. База оподаткування житлової одиниці – її корисна площа; для будівлі – це вартість, яка становить основу для розрахунку амортизації фіксованих доходів особи; для землі – її площа.
Данія	база – вартість тільки землі. Будинки, інша нерухомість включаються до бази при використанні в інших цілях – 0,6–2,4%
Франція	база оподаткування – вартість майна



В Україні чинним Податковим кодексом введено податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, та плату за землю. Платниками податку на нерухомість є фізичні та юридичні особи, в тому числі нерезиденти, які є власниками об'єктів житлової та/або нежитлової нерухомості (ст. 266).

Норма введена в дію з 01 січня 2013 року, та мала ряд наступних доповнень.

Об'єктом оподаткування є об'єкт житлової та нежитлової нерухомості, в тому числі його частка.

До житлової нерухомості відносяться:

- житловий будинок
- житловий будинок садибного типу
- прибудова до житлового будинку
- квартира
- котедж
- кімнати у багатосімейних (комунальних) квартирах
- садовий будинок
- дачний будинок

Базою оподаткування є загальна площа об'єкта житлової та нежитлової нерухомості, в тому числі його часток.

Не є об'єктами оподаткування:

- а) об'єкти житлової та нежитлової нерухомості, які перебувають у власності органів державної влади, органів місцевого самоврядування,
- б) об'єкти житлової та нежитлової нерухомості, які розташовані в зонах відчуження та безумовного (обов'язкового) відселення,
- в) будівлі дитячих будинків сімейного типу,
- г) гуртожитки;
- ґ) житлова нерухомість непридатна для проживання, визнана такою згідно з рішенням відповідних органів;
- д) об'єкти житлової нерухомості, що належать дітям-сиротам, дітям, позбавленим батьківського піклування, дітям-інвалідам, які виховуються самотніми матеріями (батьками), але не більше 1 такого об'єкта на дитину;
- е) об'єкти нежитлової нерухомості, які використовуються суб'єктами малого та середнього бізнесу, що провадять свою діяльність в малих архітектурних формах та на ринках;

Не є об'єктами оподаткування (продовження):

- є) будівлі промисловості, зокрема виробничі корпуси, цехи, складські приміщення промислових підприємств;
- ж) будівлі, споруди сільськогосподарських товаровиробників, призначені для використання безпосередньо у сільськогосподарській діяльності;
- з) об'єкти житлової та нежитлової нерухомості, які перебувають у власності громадських організацій інвалідів та їх підприємств;
- и) об'єкти нерухомості, що перебувають у власності релігійних організацій та використовуються для забезпечення їхньої статутної діяльності, включаючи діяльність заснованих такими релігійними організаціями добродійних закладів (притулки, інтернати, лікарні тощо), крім об'єктів нерухомості, в яких здійснюється виробнича та/або господарська діяльність;
- і) будівлі дошкільних та загальноосвітніх навчальних закладів незалежно від форми власності та джерел фінансування, що використовуються для надання освітніх послуг

### Пільги із сплати податку фізичними особами

База оподаткування зменшується:

- а) для квартири/квартир незалежно від їх кількості – на **60 кв. метрів**;
- б) для житлового будинку/будинків незалежно від їх кількості – на **120 кв. метрів**;
- в) для різних типів об'єктів житлової нерухомості, в тому числі їх часток (у разі одночасного перебування вул асності платника податку квартири/квартир та житлового будинку/будинків, у тому числі їх часток), - на **180 кв. метрів**.



За наявності у власності платника податку об'єкта (об'єктів) **житлової** нерухомості, у тому числі його частки, що перебуває у власності фізичної чи юридичної особи - платника податку, загальна площа якого перевищує 300 квадратних метрів (для квартири) та/або 500 квадратних метрів (для будинку), розрахована сума податку збільшується на 25000 гривень на рік за кожен такий об'єкт житлової нерухомості (його частку).

Сільські, селищні, міські ради можуть встановлюють пільги з податку, що сплачується на відповідній території, з об'єктів житлової та/або нежитлової нерухомості.

Обчислення суми податку з об'єкта/об'єктів **нежитлової** нерухомості, які перебувають у власності фізичних осіб, здійснюється контролюючим органом за місцем податкової адреси (місцем реєстрації) власника такої нерухомості виходячи із загальної площі кожного з об'єктів нежитлової нерухомості та відповідної ставки податку.

Податкове повідомлення-рішення про сплату суми податку, обчисленого згідно статті 266 ПК, та відповідні платіжні реквізити надсилаються платнику податку контролюючим органом за місцем його податкової адреси до 1 липня року, що настає за звітним роком.

Податкове зобов'язання за звітний рік з податку сплачується:

а) фізичними особами - протягом 60 днів з дня вручення податкового повідомлення-рішення;

б) юридичними особами - авансовими внесками щокварталу до 30 числа місяця, що настає за звітним кварталом, які відображаються в річній податковій декларації"

Ставки податку для об'єктів житлової та/або нежитлової нерухомості, що перебувають у власності фізичних та юридичних осіб, встановлюються за рішенням сільської, селищної або міської ради в залежності від місця розташування (зональності) та типів таких об'єктів нерухомості у розмірі, що **не перевищує 3 %** (з 2016 р.) розміру мінімальної заробітної плати, встановленої законом на 1 січня звітного року, за 1 кв. м. бази оподаткування.

Так, наприклад, у Вінниці, Запоріжжі, Івано-Франківську та Харкові вирішили встановити ставку в 2% від мінімальної зарплати.

У Хмельницькому, Черкасах, Чернівцях, Чернігові, Дніпропетровську, Києві – 1%. А в Житомирі, Ужгороді, Кіровограді - менше за 1%.

Ставки податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, для об'єктів нежитлової нерухомості, що перебувають у власності фізичних та юридичних осіб (м. Харків) у відсотках від мінімальної заробітної плати за 1 кв. метр

Будівлі готельні	2
Будівлі офісні	1,2 - 2
Будівлі торговельні	1,2 - 2
Гаражі	0,2
Будівлі промислові та склади	0,5
Будівлі для публічних виступів (казино, ігорні будинки)	2
Господарські (присадибні) будівлі	0,1
Інші будівлі	0,2

### Податок на землю

Платниками податку на землю є:

- власники земельних ділянок, земельних часток (паїв);
- землекористувачі.

Від сплати податку звільняються (ст. 281 ПК):

- інваліди першої і другої групи;
- фізичні особи, які виховують трьох і більше дітей віком до 18 років;
- пенсіонери (за віком);
- ветерани війни та особи, на яких поширюється дія Закону України "Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту";
- фізичні особи, визнані законом особами, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи.

Звільнення від сплати податку поширюється на одну земельну ділянку за кожним видом використання у межах граничних норм:

- для ведення особистого селянського господарства - у розмірі не більш як 2 гектари;
- для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських
- будівель і споруд (присадибна ділянка): у селах - не більш як 0,25 гектара, в селищах - не більш як 0,15 гектара, в містах - не більш як 0,10 гектара;
- для індивідуального дачного будівництва - не більш як 0,10 гектара;
- для будівництва індивідуальних гаражів - не більш як 0,01 гектара;
- для ведення садівництва - не більш як 0,12 гектара.

Базою оподаткування є:

- нормативна грошова оцінка земельних ділянок з урахуванням коефіцієнта індексації;
- площа земельних ділянок, нормативну грошову оцінку яких не проведено.

Рішення рад щодо нормативної грошової оцінки земельних ділянок, розташованих у межах населених пунктів, офіційно оприлюднюється відповідним органом місцевого самоврядування до 15 липня року, що передує бюджетному періоду.

1. Вимоги до операцій з об'єктами нерухомості.
2. Операції, що передбачають зміну власника об'єкта нерухомості.
3. Операції щодо зміни права користування та володіння.



Операцією називаються усвідомлені дії громадян і юридичних осіб, спрямовані на встановлення, зміну або припинення їх прав і обов'язків. Операцію характеризують такі ознаки: вольові дії людей, правомірні дії, спеціальна спрямованість на виникнення, припинення або зміна цивільних правовідносин.

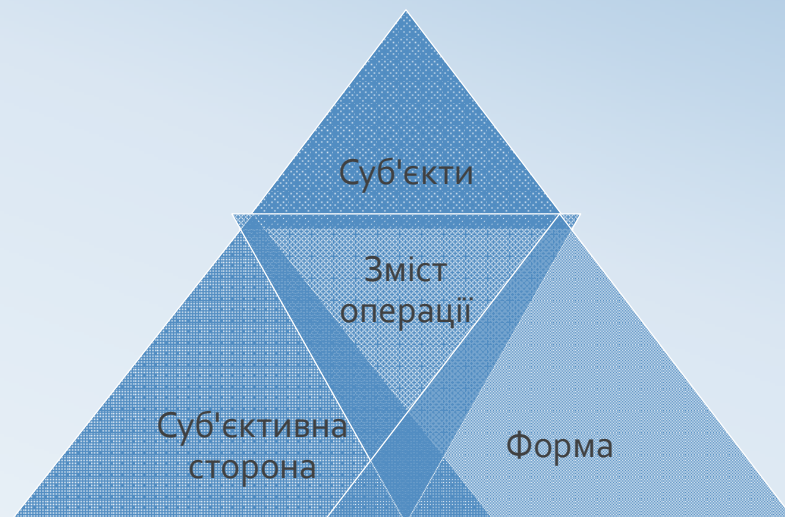
Існує класифікація операцій за різними ознаками:

I) Залежно від кількості учасників, операції бувають одно-, дво-, та багатосторонніми. Односторонньою є операція, для здійснення якої досить вираження волі однієї сторони, наприклад, складання заповіту, прийняття спадщини, оголошення конкурсу.

II) Залежно від мети: операції з набуття права користування об'єктом нерухомості та операції з набуття права власності.

III) За таким критерієм як дотримання законодавчих нормативів операції бувають дійсними та недійсними.

Операція з об'єктами нерухомості це – єдність чотирьох елементів:



Операції з нерухомістю здійснюються тільки в письмовій формі, шляхом укладення договору, який має два значення: по-перше, юридичний факт, що породжує права та обов'язки; по-друге, власне правовідносини, зміст яких складають ці права й обов'язки. Форма операції є або умовою її дійсності (при державній реєстрації), або основою для використання певних процесуальних прав.

З об'єктами нерухомості можуть укладатися різні види операцій, як із зміною власника, так й зі зміною права користування та володіння.

## 2. Операції, що передбачають зміну власника об'єкта нерухомості

Вид операції	Мета	Необхідність державної реєстрації угоди	Необхідність нотаріального посвідчення угоди	Оподаткування доходу від операції (ставка у 2016 р, %)
Купівля-продаж	Передача права власності	+	+	+(0/5/18)
Міна		+	не обов'язково	+(0/5/18)
Дарування		+	+	+(0/5)
Рента		+	+	-
Довічне утримання		+	+	-

**Купівля-продаж.** За операцією купівлі-продажу об'єкта нерухомості (земельної ділянки, цілісного майнового комплексу, житлового будинку чи квартири, іншого нерухомого майна) одна сторона – продавець передає або зобов'язується передати об'єкт нерухомості у власність іншій стороні – покупцю, а покупець приймає або зобов'язується прийняти цей об'єкт і сплатити за нього певну грошову суму.



В Україні питання оподаткування операцій з нерухомості регламентовані

Податковим Кодексом (ст. 172), де зазначається, що сума податку визначається та самостійно сплачується через банківські установи особою, що продає нерухомість. Фізична особа зобов'язана відобразити дохід від такого відчуження у річній податковій декларації.

#### Ставки податку з доходів фізичних осіб у разі продажу нерухомості

Операція	Ставка податку
Продаж об'єкта нерухомого майна здійснюється особою перший раз за поточний рік, а саме: житлового будинку, квартири або їх частини, кімнати, садового (дачного) будинку (включаючи земельну ділянку, на якій розташовані такі об'єкти, а також господарсько-побутові споруди та будівлі, розташовані на такій земельній ділянці), а також земельної ділянки, що не перевищує норми безоплатної передачі, та за умови перебування такого майна у власності платника податку понад три роки (окрім отриманого у спадщину).	0%
Відчужується більше ніж один (або не вперше за поточний рік) об'єкт нерухомого майна або інший об'єкт, ніж зазначено вище	5%
Відчужувачем майна є нерезидент	18%



**Міна.** За операцією міни кожна зі сторін зобов'язується передати у власність іншій стороні один об'єкт нерухомості в обмін на інший.

Операція міни підлягає оподаткуванню, за умови отримання грошової компенсації за відчужуваний об'єкт. В Україні умови нарахування податку подібні до особливостей оподаткування операції купівлі-продажу нерухомості.

Так, відчужувач звільняється від сплати податку у разі, якщо обмін об'єкта нерухомого майна здійснюється особою перший раз за поточний рік; відчужується тільки один об'єкт нерухомого майна; відчужуваний об'єкт перебуває у власності особи понад три роки. В інших випадках ставка податку становить 5% для резидентів та 18% для нерезидентів.

**Дарування:** одна сторона (дарувальник) передає або зобов'язується передати в майбутньому другій стороні (обдаровуваному) безоплатно об'єкт нерухомості (дарунок) у власність.



Договір, що встановлює обов'язок обдаровуваного вчинити на користь дарувальника будь-яку дію майнового або немайнового характеру, не є договором дарування.

Той, що обдаровується має право в будь-який час, до передачі йому об'єкта нерухомості, відмовитися від нього.

Угода дарування може бути скасована у разі, якщо:

- має місце замах на життя, здоров'я, власність дарувальника, його батьків, дружини (чоловіка) або дітей з боку обдаровуваного;
- спричинення дарувальнику тілесних пошкоджень;
- поганого поводження з подарунком, яке може призвести до втрати речі, що має для дарувальника велику немайнову цінність;
- недбалого ставлення обдаровуваного до речі, що становить історичну, наукову, культурну цінність, ця річ може бути знищена або істотно пошкоджена;
- якщо на момент пред'явлення вимоги дарунок є збереженим.

---

---

**Подароване** нерухоме майно обкладається податком. В Україні оподаткування відбувається за правилами, встановленими для оподатковування **спадщини**.

При отриманні спадщини спадкоємцями, що є членами сім'ї спадкодавця першого ступеня споріднення, оподатковування обчислюється за нульовою ставкою. Тому чоловік, дружина, діти, батьки не платять податків на нерухомість, отриману в спадок або подаровану, незалежно від вартості майна. Родичі, які не потрапляють до цієї категорії, зобов'язані сплатити податок у розмірі 5% вартості успадкованої нерухомості.

Нульова ставка оподатковування використовується також у разі, якщо житло подарували інвалідові I групи, дитині-сироті, або дитині, позбавленій батьківської опіки, або дитині-інваліду.

---

---

Отже, оподатковується вартість будь-якого об'єкта спадщини, що успадковується спадкоємцями, які не є членами сім'ї спадкодавця першого ступеня споріднення, - за ставкою 5%;

для будь-якого об'єкта спадщини, що успадковується спадкоємцем від спадкодавця-нерезидента, та для будь-якого об'єкта спадщини, що успадковується спадкоємцем-нерезидентом від спадкодавця-резидента – за ставкою 18%. (ст. 174 ПК).

**Рента.** За операцією ренти одна сторона (одержувач ренти) передає другій стороні (платникові ренти) у власність нерухомість, а платник ренти взамін цього зобов'язується періодично виплачувати одержувачеві ренту у формі певної грошової суми або в іншій формі.

Причому одержувач ренти позбавляється права власності на об'єкт нерухомості та набуває право його застави.



**Довічне утримання.** За договором довічного утримання (догляду) одна сторона (відчужувач) передає другій стороні (набувачеві) у власність житловий будинок, квартиру або їх частину, інше нерухоме майно, яке має значну цінність, взамін чого набувач зобов'язується забезпечувати відчужувача утриманням та (або) доглядом довічно.



### 3. Операції щодо зміни права користування та володіння

Операції зі зміною права користування – це оренда, сервітут, право постійного користування, вклади в статутний капітал, реорганізація фізичних осіб, спільна діяльність, іпотека, лізинг.

Сервітут-



Сервітут — обмежене право користування землею, яке забезпечує іншому землекористувачеві можливість користування нею з певними обмеженнями, встановленими законом або договором.

Також звичаєве чи законом встановлене право користуватися (частково або спільно) чужим майном. Може бути встановлене щодо земельної ділянки, інших природних ресурсів (земельний сервітут) або іншого нерухомого майна для задоволення потреб інших осіб, які не можуть бути задоволені іншим способом. Сервітут може належати власникові (володарю) сусідньої земельної ділянки, а також іншій, конкретно визначеній особі (особистий сервітут).

Об'єкти нерухомості і деякі права на них можуть бути **внеском у статутний капітал організацій**. Це обумовлюється в законах та інших нормативних документах, що регламентують організаційно-правові форми діяльності організацій. Організації мають право включати в свій статут перелік об'єктів нерухомості, які не можуть бути внеском у статутний капітал. Як правило, об'єкти нерухомості, передані в користування або володіння організації, як внесок в статутний капітал, особою, що пішла з неї, залишаються в даних правах протягом терміну, на який вони були передані, якщо інше не передбачене засновницьким договором.

## ТЕМА 9 ПІДПРИЄМНИЦЬКА ДІЯЛЬНІСТЬ НА РИНКУ НЕРУХОМОСТІ

1. Види підприємницької діяльності на ринку нерухомості.
2. Зміст та основні напрямки ріелторської діяльності.
3. Девелопмент об'єктів нерухомості.
4. Страхування об'єктів нерухомості.



### 1. Види підприємницької діяльності на ринку нерухомості.

Підприємницькою діяльністю вважається самостійна діяльність, що здійснюється на свій страх та ризик та спрямована отримання прибутку від користування майном, його продажу або виконання робіт чи надання послуг.

Підприємницька діяльність може здійснюватися як власником об'єкта нерухомості, так і особою, що визначається управителем на праві довірчого управління.

Початок формування підприємницької діяльності на ринку нерухомості пов'язується з становленням та розвитком ринку житла. Проте з розвитком ринку нерухомості формуються й нові види професійної підприємницької діяльності:

- ✓ управління комерційною нерухомістю;
- ✓ пайове будівництво;
- ✓ посередницька діяльність на первинному ринку житла;
- ✓ продаж конфіскованого майна;
- ✓ консалтинг та юридичні консультації;
- ✓ оцінка; дослідження, аналіз і прогнозування ринку;
- ✓ навчання та інші.

Професійний учасник ринку	Вид діяльності
Ріелтор	посередницька (брокерська) діяльність
Девелопер (забудовник)	розвиток (створення) об'єктів нерухомості – девелопмент
Редевелопер	розвиток і перетворення територій – повторна забудова – редевелопмент
Фінансовий аналітик	фінансовий аналіз інвестиційних проектів
Проектувальник і будівельник	проектування і будівництво
Страхувальник	страхування
Управитель нерухомістю	управління
Оцінювач	оцінювання
Фінансист, банкір, кредитор	фінансування, кредитування
Аналітик ринку нерухомості	дослідження, аналіз та прогнозування ринку
Учасник фондового ринку	створення та обіг цінних паперів, забезпечених нерухомістю
Маркетолог	маркетинг та реклама
Спеціаліст з ІТ	інформаційне забезпечення
Юрист	юридичне супроводження операцій
Освітні заклади	освіта та підвищення кваліфікації

## 2. Зміст та основні напрямки ріелторської діяльності

**Ріелторська діяльність** – це професійна діяльність посередника на ринку нерухомості, пов'язана із здійсненням ним в інтересах клієнта ріелторських послуг та цивільних угод з об'єктами нерухомості.

**Ріелтор** – це фахівець з нерухомості, який веде об'єкт нерухомості від початку угоди та до її кінця. Він спеціалізується як на оренді, так і операціях купівлі-продажу нерухомості. Найчастіше досвідчені ріелтори займаються продажем, а новачки – орендою.

Види ріелторських послуг	Зміст діяльності
Посередницька діяльність ріелторів	надання послуг щодо здійснення цивільно-правових угод з нерухомим майном (купівля-продаж, оренда, міна, забезпечення розселення тощо) і правами на нього
Управління нерухомим майном	надання послуг по управлінню належним споживачам ріелторських послуг на праві власності нерухомим майном
Ріелторська експертиза	надання послуг з дослідження стану правовстановлюючих, технічних та інших документів щодо нерухомого майна, визначення їх повноти та відповідності вимогам чинного законодавства



Види ріелторських послуг	Зміст діяльності
Організація та проведення публічних торгів, аукціонів та конкурсів	надання послуг з підготовки та проведення публічних торгів, аукціонів та конкурсів за дорученням замовників (споживачів) ріелторських послуг
Інформаційно-консультаційна діяльність суб'єктів ріелторської діяльності	одержання, зберігання, використання та поширення суб'єктами ріелторської діяльності інформації про нерухоме майно та ринок нерухомості, якщо така інформація не становить професійної чи іншої таємниці або доступ до якої є обмежений законами країни, і надані консультацій фізичним або юридичним особам

---



---



---

<p>Складові послуг ріелтора з позиції <b>продавця</b> нерухомості:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Консультації з оцінки вартості об'єкта нерухомості.</li> <li>2. Попередня перевірка документів об'єкта нерухомості.</li> <li>3. Консультації з передпродажної підготовки об'єкта.</li> <li>4. Розміщення реклами об'єкта нерухомості в ЗМІ та в Інтернеті за рахунок агентства.</li> <li>5. Організація та здійснення показів об'єкта нерухомості потенційним покупцям.</li> <li>6. Безкоштовні послуги фахівця з продажу нерухомості, що гарантують конфіденційність переговорів і оформлення операції.</li> <li>7. Підготовка пакету документів для продажу.</li> <li>8. Оформлення попереднього договору між продавцем і покупцем об'єкта нерухомості.</li> <li>9. Допомога в зборі всіх необхідних довідок про відсутність заборгованості по об'єкту.</li> <li>10. Розробка і здійснення вигідною продавцеві схеми фінансування операції купівлі-продажу об'єкта нерухомості.</li> <li>11. Здійснення контролю за оплатою покупцем об'єкта нерухомості, забезпечення конфіденційності операції та нотаріального оформлення договору купівлі-продажу об'єкта.</li> </ol>
--

---



---



---

Складові послуг ріелтора з позиції **покупця** нерухомості:

1. Попереднє ознайомлення покупця з ситуацією на ринку нерухомості, з'ясування його потреб і потенційних можливостей щодо купівлі об'єкта нерухомості.
2. Пошук варіантів об'єктів, що цікавлять клієнта.
3. Консультаційно-інформаційні послуги з оформлення договору купівлі-продажу.
4. Узгодження істотних умов майбутнього договору купівлі-продажу об'єкта нерухомості між продавцем об'єкта і клієнтом.
5. Перевірка документів, що засвідчують право власності об'єкта нерухомості.
6. Оформлення попереднього договору нотаріально або договору про задаток в простій письмовій формі.
7. Збір та здійснення контролю за збором документів до договору купівлі-продажу.
8. Перевірка даних про осіб, прописаних за адресою об'єкта, що продається.
9. Розробка і реалізація вигідної покупцеві схеми фінансування операції купівлі-продажу.
10. Забезпечення конфіденційності операції, нотаріального оформлення та реєстрації договору купівлі-продажу.
11. Здійснення контролю над оплатою продавцем боргів по комунальних платежах.
12. Здійснення контролю за юридичним і фізичним звільненням продавцем об'єкта нерухомості, придбаного клієнтом.

Ріелтерська діяльність найчастіше виявляється під час операцій із житловими та комерційними об'єктами нерухомості, земельними ділянками, а також із операціями, пов'язаними з інвестиційною діяльністю.

Ріелтерські операції з житловими об'єктами можна розподілити на п'ять основних груп:

1. купівля-продаж приватизованих квартир і кімнат;
2. обмін приватизованих об'єктів через купівлю-продаж з доплатою;
3. розселення комунальних квартир;
4. операції з неприватизованими об'єктами;
5. оренда квартир і кімнат.

Ріелторською діяльністю займаються агентства нерухомості або приватні маклери, брокери. Щоб займатися ріелторською діяльністю, немає ніяких обмежень: потрібно зареєструвати підприємство, обрати вид діяльності.

Не існує сьогодні в Україні законодавства, що регулює ріелторську діяльність, яке б захищало учасників ринку нерухомості. Немає і документів, які б підтверджували кваліфікацію ріелтора.

### **3. Девелопмент об'єктів нерухомості**

Певне місце на ринку нерухомості займає підприємницька діяльність, пов'язана зі створенням і розвитком земельних ділянок, територій, споруд та інших об'єктів нерухомості. Ця діяльність отримала назву девелопмент.

**Девелопмент нерухомості** є різнобічним бізнесом, що охоплює різні види діяльності – від реконструкції та здачі в оренду існуючих будівель до купівлі необробленої землі та продажу поліпшених земельних ділянок.

Також він включає організацію фінансування інвестиційного проекту, в тому числі його проектування, будівництво, продаж об'єкта цілком або частинами (самостійно або з залученням раніше перерахованих учасників в якості підрядників і співінвестора). Професійного підприємця, який ініціює і забезпечує реалізацію найкращого з можливих варіантів створення та розвитку об'єктів нерухомості називають **девелопером**.

Девелопмент як форма підприємницької діяльності виражається в інвестиційному процесі розвитку (створення) об'єктів нерухомості, що включає підбір команди учасників проекту, дослідження ринку, маркетинг, проектування, будівництво, фінансування, бухгалтерський облік, управління майном та ін. Ця сфера діяльності вимагає досить великих інвестицій з тривалим циклом, і об'єкти нерухомості протягом тривалого часу можуть створювати регулярні потоки грошових коштів.

Таким чином, девелопмент є одним із різновидів інвестиційних проектів.

*Девелопер* – підприємець, що ініціює й організовує найкращий з можливих варіантів розвитку об'єктів нерухомості, включаючи фінансування проекту та реалізацію створеного об'єкта нерухомості.

До обов'язків девелопера входять:

- вибір і визначення концептуальної комерційної ідеї проекту;
- вибір майданчика, оптимально відповідної концептуальній ідеї і придбання прав на неї;
- маркетинг;
- пошук механізмів залучення інвесторів (в т.ч. через розвиток схем колективного інвестування, зміцнення зв'язків з фінансовим ринком);
- організація фінансування проекту, організація і управління проектуванням, будівництвом;
- здача завершеного об'єкта в оренду з подальшою експлуатацією або продаж об'єкта.

Залежно від функціональної спрямованості розрізняють офісний, торговий, житловий, готельний, спортивний, розважальний, рекреаційний такомбінований девелопмент.

Український ринок девелопмента поки що є слабкорозвиненим, тому існує необхідність у виділенні девелопменту як особливої форми підприємницької діяльності на ринку нерухомості, що виступає однією з умов активного засвоєння світового досвіду розвитку підприємництва в цій сфері ринкової економіки.

У країнах з розвиненою ринковою економікою використовують типові схеми фінансування девелоперських проектів, серед яких варто навести такі:

1. Реалізація проекту розвитку об'єктів нерухомості із залученням стратегічного інвестора.
2. Створення фінансового пулу.
3. Варіанти комбінації зазначених вище двох схем.

1. Реалізація проекту розвитку об'єктів нерухомості із залученням стратегічного інвестора. За такої схемою інвестування проекту капітал розподіляється таким чином:
  - початковий капітал – 20%,
  - кошти стратегічного інвестора – 25%;
  - кредити – 25-30%;
  - ресурси підрядника;
  - авансові платежі клієнтів та ресурси, отримані від продажу першої черги об'єкта;
  - інші.

2. Створення фінансового пулу, реалізація і фінансування проекту через венчурну компанію, що створюється інвесторами.

Фінансування за такою схемою передбачає таку схему інвестування проекту:

- початковий капітал – 10%
- продаж, розміщення (акції та облігації венчурної компанії);
- банківський кредит;
- інші кошти.

3. Варіанти зазначених вище двох схем. Найчастіше зустрічаються:

- співфінансування проекту підрядчиком (обсягом 50% і більше);
- знаходження стратегічного клієнта і залучення його до фінансування на ранній стадії виконання проекту.

Стратегічним інвестором можуть бути як приватні так і інституційні інвестори.

Підприємницька діяльність, пов'язана з перетворенням об'єкта нерухомості в інший, новий об'єкт з іншим функціональним призначенням, внаслідок чого вартість об'єкта нерухомості зростає, в західній економіці називається **редевелопментом**, тобто повторна забудова.

У вітчизняній практиці цей напрям підприємницької діяльності отримав назву «**розвиток територій**».

**Редевелопер** – це особа, що керує процесом розвитку територій.

Найбільш близькі за значенням поняття української мови – «**містобудівник**» й «**забудовник**», іноді – «замовник».

Український ринок девелопмента є слаборозвиненим і охоплює таких учасників: приватні та інституційні інвестори, девелопери, банки, страхові компанії, земельні консультанти, архітектори і проектувальники, будівельні підрядчики, оцінювачі, юридичні і фінансові консультанти, агентства нерухомості, власники нерухомості і фірм, орендарі нерухомості, муніципальні організації, в тому числі земельні і майнові комітети, архітектурно-планувальні управління.



#### 4. Страхування об'єктів нерухомості

**Страхування нерухомості** – вид страхування, що покриває ризики випадкового знищення чи пошкодження нерухомості, що сталися в результаті подій визначених договором.

Зазвичай страховими випадками в страхуванні нерухомості є:

- пожежа,
- вибух побутового газу,
- затоплення,
- пошкодження викликані неполадками опалювальної, водопровідної та каналізаційної систем,
- незаконні дії третіх осіб: крадіжка, розбій, грабіж, умисне пошкодження нерухомості;
- удар блискавки та інші стихійні явища.

Розрізняють кілька видів страхування. Найголовнішими та найважливішими є такі:

- страхування титулу;
- страхування фінансових ризиків пайовиків;
- страхування для іпотеки.

**Страхування титулу** – страхування втрати права власності на нерухомість, в разі визнання угоди купівлі-продажу нерухомості недійсною.

### **Страхування фінансових ризиків пайовиків**

використовується при пайовому будівництві в таких випадках:

- 1) при зриві термінів будівництва – коли забудовник не надає пайовикові квартиру в строк, який прописаний в договорі;
- 2) у разі подвійного продажу, про який найчастіше стає відомо вже після здачі будинку. Це ситуація, коли на одну й ту ж квартиру претендує більше двох пайовиків;
- 3) на випадок банкрутства забудовника.

**Страхування для іпотеки** використовується банками для того, щоб нівелювати власні ризики з надання кредиту. Для цього деякі банки просять клієнта укласти комплексний договір за трьома видами: страхування життя і працездатності позичальника, страхування об'єкта нерухомості та страхування права власності на об'єкт (титулу).

Титульне страхування та страхування життя – не є обов'язковими, проте здатні убезпечити позичальника від багатьох ризиків.

У разі придбання квартири за допомогою іпотеки на вторинному ринку позичальник, як правило, зобов'язаний в обов'язковому порядку застрахувати передане в заставу майно від ризиків втрати, загибелі, пошкодження на користь банку на весь термін дії кредитного договору. Це вимога всіх банків. Інші види страхування залежать від програми конкретного банку.

Вартість страховки залежить від безлічі факторів: вартості майна, терміну страхування, характеристик житла і т.д. Вартість страховки, як правило, становить 0,1-0,5% від вартості майна.

## ТЕМА 10 ІНВЕСТИВАННЯ ТА ФІНАНСУВАННЯ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ

1. Іпотечне кредитування об'єктів нерухомості: сутність, особливості та сфера застосування.
2. Сутність інвестування нерухомості, суб'єкти та об'єкти інвестиційного процесу.



## 1. Іпотечне кредитування об'єктів нерухомості: сутність, особливості та сфера застосування.



Іпотека (від грецького *hypoteka* – застава) – застава нерухомості для забезпечення грошової вимоги кредитора (заставодержателя) до боржника (заставника). Досвід провідних країн Заходу показує, що іпотека є найбільш привабливим видом забезпечення великого кредиту на довгостроковий період.



*Первинний ринок іпотечного капіталу* складається з кредиторів, які надають позиковий капітал, і позичальників-інвесторів, які купують нерухомість для інвестування або використання її в комерційній діяльності.



*Вторинний ринок іпотечного капіталу* охоплює процес купівлі-продажу застав, що були випущені на первинному ринку. Головне завдання вторинного ринку іпотечного капіталу – забезпечити первинних кредиторів можливістю продати первинну заставу, а на отримані кошти надавати інший кредит на місцевому ринку.

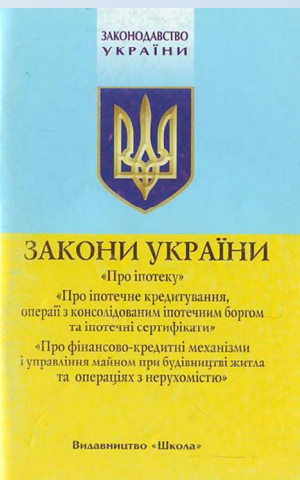
Під *об'єктом застави* при іпотечному кредитуванні слід розуміти нерухоме майно, що виступає забезпеченням зобов'язань позичальника.

Під *об'єктом кредитування* слід розуміти конкретну мету, для досягнення якої надається позика. Всі об'єкти кредитування ринкового господарства можна розділити на три групи:

1- за операціями виробничого характеру: на оплату товарно-матеріальних цінностей, послуг, майна, на витрати по реконструкції, розширенню, технічному переозброєнню, оновленню основних фондів, на поповнення оборотних коштів, завершення розрахунків;

2- за торговельно-посередницьким операціями: на закупівлю товарів, придбання цінних паперів, валютних коштів и т. д.;

3- за операціями розподільного характеру: на виплату заробітної плати, платежів до бюджетів різних рівнів і в позабюджетні фонди, оплату митних зборів и т.п.



В Україні відповідно до Закону «Про іпотеку» іпотека – вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, що залишається у володінні і користуванні іпотекодавця, згідно з яким іпотекодержатель має право в разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання одержати задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами цього боржника.

Широка інтерпретація поняття іпотеки розглядає її і як спосіб отримання кредиту під заставу нерухомості, і як спосіб отримання кредиту для купівлі нерухомості:

- "іпотека" ("чиста іпотека") – спосіб забезпечення зобов'язань, коли предметом застави служить нерухоме майно;
- "іпотечне (житлове) кредитування" - кредит видається на придбання житла;
- "змішана іпотека" - позичальник бере кредит в банку під заставу вже наявного житла для придбання нового.

Іпотеці властиві такі три найбільш характерні її риси:


1. Застава нерухомості виступає в ролі інструменту залучення необхідних фінансових ресурсів для розвитку виробництва.
2. Іпотека здатна забезпечити реалізацію майнових прав на об'єкти, коли інші форми (наприклад, купівля-продаж) в даних конкретних умовах недоцільні.
3. Створення за допомогою іпотеки фіктивного капіталу на базі цінного паперу (при емітуванні власником об'єкта нерухомості первинних, вторинних і т.д. закладних, оборотні кошти збільшуються на величину фіктивного капіталу, що утворюється).



Можливі різні варіанти поєднань об'єкту застави і об'єкту кредитування, коли, наприклад, позика надається на:

- будівництво житла під заставу житла;
- будівництво житла під заставу земельної ділянки;
- придбання земельної ділянки під заставу житла;
- придбання земельної ділянки під заставу наявної землі.

Учасниками іпотечної системи є:



- банки (здійснюють перевірку платоспроможності позичальника),
- страхові компанії (зобов'язуються страхувати ризики, що виникають в процесі іпотечного кредитування),
- оцінні компанії (оцінюють ринкову вартість об'єкта нерухомості).

Іпотечний кредит, як і будь-який інший вид кредиту, надається на умовах **поворотності, терміновості, платності**.

Його особливостями є:

- певна застава;
- в більшості випадків – цільовий характер;
- тривалий термін надання (10-30 років).

Сферою іпотечного кредиту можуть бути охоплені всі сектори економіки:

- споживчий – через залученню засобів інвесторів в житлове будівництво,
- виробничий - приватизація підприємств створила можливою іпотеку підприємств,
- аграрний - коли земля стає товаром, з'являється могутній стимул для розвитку економічних відносин в АПК.



## 2. Сутність інвестування нерухомості, суб'єкти та об'єкти інвестиційного процесу.

Нерухомість - один з найбільш важливих об'єктів інвестицій. Дохід від прямих інвестицій в об'єкти нерухомості і цінні папери, забезпечені нерухомістю, при ефективному управлінні, як правило, перевищує відсотки на позиковий капітал і дохід по цінних паперах. Причому для інвесторів переважна покупка об'єктів нерухомості є засобом забезпечення зобов'язань, оскільки вони є реальним активом, їм притаманна надійність, вони «прозорі» для оцінки ризиків і розрахунків прибутковості.

---

---

---

Під *інвестуванням* розуміється вкладення капіталу в реалізацію проектів з метою отримання прибутку. Кошти, що вкладаються, називаються інвестиціями.

*Інвестування в нерухомість* – це придбання конкретного об'єкту нерухомості або житлових інвестиційних інструментів з метою отримання прибутку. Будь-який об'єкт нерухомості в ринковій системі з розвиненою економікою і сформованим ринком – це не тільки стабільний актив, але і нерухомість, що приносить дохід.

---

---

---

Інвестиції в нерухомість можуть здійснюватися різними способами: прямим придбанням об'єкту нерухомості або прав на нього з метою подальшого розвитку, покупкою будівель і споруд з метою їх експлуатації і отримання доходу.

Суб'єктами інвестиційної діяльності у сфері нерухомості є всі учасники інвестиційних проектів: інвестори, забудовники, виконавці робіт, користувачі об'єктами нерухомості, постачальники, банківські, страхові і посередницькі організації, фонди й ін.

---

---

---

*Інвестори* – фізичні і юридичні особи, що вкладають власні, позикові і залучені кошти у фінансування об'єктів нерухомості і забезпечують їх цільове використання. Це можуть бути:

- уряд країни і суб'єкти, уповноважені управляти державним майном, або структури управління з майновими правами;
  - органи місцевого самоврядування, муніципалітети в особі органів і служб, уповноважених на те в законодавчому порядку;
  - підприємницькі об'єднання, організації і інші юридичні особи;
  - спільні українсько-зарубіжні організації;
  - зарубіжні організації і інші юридичні особи;
  - вітчизняні і зарубіжні фізичні особи;
  - представництва іноземних держав;
  - міжнародні організації.
- 
- 
-

Сукупність намірів і практичних дій із здійснення інвестиційних вкладень в об'єкти нерухомості і забезпечення заданих фінансово-економічних, виробничих і соціальних результатів є **інвестиційним проектом**.

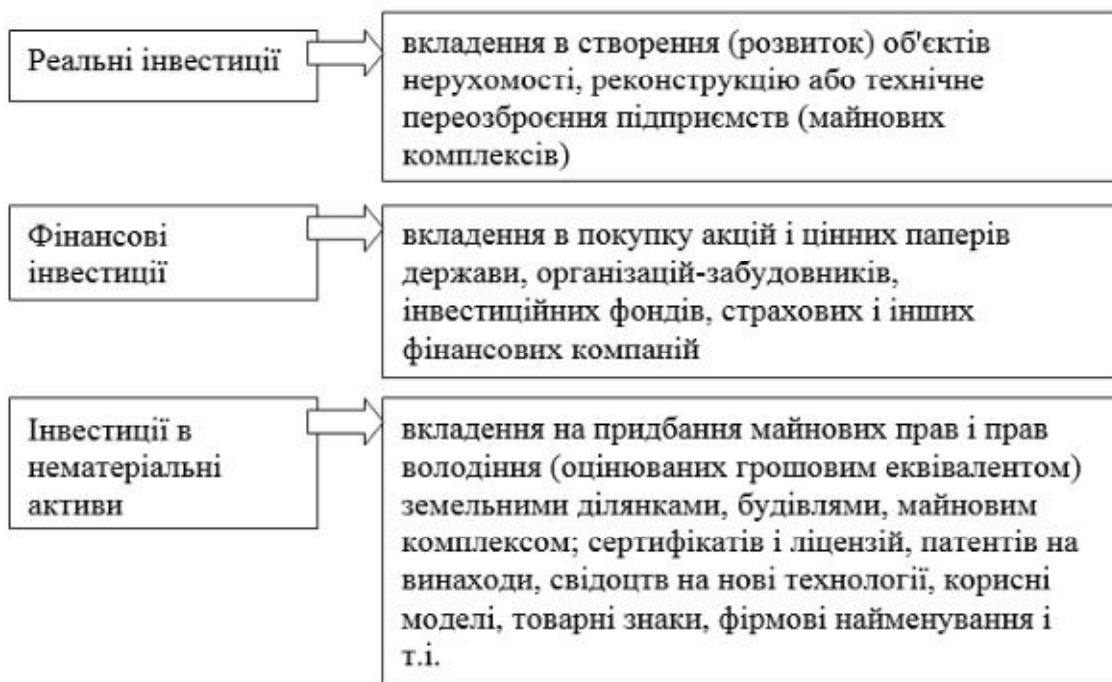
Виконавцями робіт при реалізації інвестиційних проектів у сфері нерухомості виступають проектно-будівельні, пуско-налагоджувальні та інші організації, що виконують роботи по інженерних і інженерно-геологічних дослідженнях, проектуванню будівель і споруд, їх будівництві, постачанню всіх видів матеріалів та виробів.

Для реалізації інвестиційних проектів у сфері нерухомості, необхідні:

- розробка техніко-економічних обґрунтувань,
- проведення інженерних досліджень,
- розробка проектної документації на будівництво і зведення будівель і споруд, проведення робіт по реконструкції,
- укладення договорів з підрядними будівельно-монтажними організаціями на здійснення будівельно-монтажних, пуско-налагоджувальних робіт і так далі.

Інвестори можуть здійснювати функції замовника самі, через відповідні служби або через посередників юридичних або фізичних осіб, наділених необхідними правами розпорядження інвестиціями в рамках, визначених інвестором.

Велику групу суб'єктів інвестиційної діяльності у сфері нерухомості складають *інституційні інвестори*, до яких відносяться страхові і інвестиційні компанії, житлові кооперативи, пайові інвестиційні фонди, фонди індивідуального житлового будівництва і ін. Призначення таких організацій – залучення вільних коштів населення, госп. суб'єктів і направлення їх на цілі інвестування.



Фінансове інвестування в житлові цінні папери, забезпечені об'єктами нерухомості або іпотечними кредитами (заставами), є опосередкованим інвестуванням нерухомості

. Житлові фінансові інвестиції здебільшого доповнюють реальні інвестиції, тобто більшість інвестицій, пройшовши технологічне коло, стає реальними.



Фінансування за допомогою тільки власного капіталу (непозикових засобів) застосовується досить рідко.

Фінансування тільки за рахунок позикового капіталу відноситься більшою мірою до спеціальних видів фінансування (будівельні кредити, різні види муніципального фінансування і т. д.), що вимагають особливих технологій фінансування, кредитування і страхування. При цьому сама позикова форма може мати складну структуру, що складається з ряду кредитів і позик. Фінансування придбання населенням житла за допомогою тільки позикових засобів також зустрічається досить рідко.

Основний спосіб вкладення інвестицій в об'єкти нерухомості – змішане фінансування. При цьому позиковий капітал також може складатися з декількох видів кредитів (або позик). Власний капітал може вноситися одноразово, наприклад у формі пайової участі, а може накопичуватися за рахунок різних систем заощаджень, що входять в технологію загального кредитування, а також за рахунок заощаджень в банкові, житлових кооперативів, страхових полісів, різних рахунків, продажу наявного майна і інших зовнішніх джерел накопичень.

Державна політика на ринку нерухомості, направлена на збільшення доходів від використання нерухомого майна, покликана забезпечити приток колективних інвестицій в нерухомість за умови створення ефективної системи захисту прав вкладників.

Основними інструментами такої політики мають стати жорстке регулювання діяльності інститутів, що здійснюють інвестування в нерухомість, і обов'язкове розкриття інформації про діяльність всіх професійних учасників ринку.

## СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Воробйов Є. М. Теоретичні аспекти дослідження принципу багатоваріантності прийняття управлінських рішень за умов трансформаційного стану економіки / Є. М. Воробйов, І. М. Кадикова, І. А. Сорокіна // Економіка та управління підприємствами машинобудівної галузі. – 2008. – №2. – С. 13–22.
2. Гриценко Е. А. Рынок недвижимости: закономерности становления и функционирования: Вопросы методологии и теории. – Харьков: Бизнес Информ, 2002. – 283 с.
3. Зеленков А. В. Аналіз ефективності використання інформаційних технологій у галузі управління землекористуванням / А. В. Зеленков, І. М. Кадикова // Землевпорядний вісник. – 2005. – №3. – С. 14-16.
4. Кадикова І. М. Економіко-теоретичні аспекти розвитку іпотеки в Україні / І. М. Кадикова, І. А. Сорокіна // Економіка: проблеми теорії та практики. Збірник наукових праць. – 2008. – Т. 4. - № 243. – с. 1046-1052.
5. Кадикова І. М. Інструментальні засоби виконання землеоціночних проектів із застосуванням методу капіталізації земельної ренти / І. М. Кадикова, К. В. Міроєвська // Вісник ДДМА. – 2013. – 2 (31). – с. 153-156.
6. Кадикова І. М. Формування ринку землі в умовах ринкової трансформації: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. екон. наук: спец. 08.00.01 "Економічна теорія та історія економічної думки" / І. М. Кадикова. – Харків, 2008. – 20 с.
7. Кадыкова И. Н. Теоретические аспекты исследования принципа многовариантности использования земельного участка в условиях трансформационной экономики // Вісник Харківського національного університету імені В.Н. Каразіна. Економічна серія: Зб. наук. праць. – 2005. – №650. – с. 32-35.
8. Манцевич Ю. М. Житло: проблеми та перспективи. – Київ : Атіка, 2004. – 360 с.

9. Оцінка майна в Україні. Нерухоме майно: Монографія. Том 1 / Л. І. Вороніна, В. Є. Воротін, В. Г. Лісник та ін. – Київ : Вид-во Європ. ун-ту, 2005. – 217 с.
10. Оцінка та управління нерухомістю: навчальний посібник / В. Р. Кучеренко, М. А. Заєць, О. В. Захарченко та ін. – Одеса : Видавництво ТОВ «Лерадрук», 2013. – 272 с.
11. Про затвердження Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» / Кабінет Міністрів України; Постанова, Стандарт від 10.09.2003 № 1440 // Верховна Рада України. Офіційний сайт. – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-п>
12. Про затвердження Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна» / Кабінет Міністрів України; Постанова, Стандарт від 28.10.2004 №1442 // Верховна Рада України. Офіційний сайт. – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1442-2004-п>
13. Про затвердження Національного стандарту № 3 «Оцінка цілісних майнових комплексів» / Кабінет Міністрів України; Постанова, Стандарт від 29.11.2006 №1655 // Верховна Рада України. Офіційний сайт. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1655-2006-п>
14. Ринок нерухомості : навчальний посібник; за заг. ред. І. І. Пилипенка. – Київ : ІВЦ Держкомстату України, 2004. – 387 с .
15. Сивец С. А., Баширова Л. А. Как оценить имущество : пособие для заказчиков и пользователей оценки. – Запорожье: “Полиграф”, 2003. – 252 с.
16. Сорокіна І. А. Економіко-математичне моделювання розподілу надходжень до державного та місцевих бюджетів від операцій на ринку земель / І. А. Сорокіна, І. М. Кадикова, О. І. Лисенко та ін. // Землеустрій і кадастр. – 2008. –№ 3. – С. 60–68.



*Навчальне видання*

**КАДИКОВА Ірина Миколаївна**

**СЛАЙД-КОНСПЕКТ ЛЕКЦІЙ**

**з дисципліни**

**«УПРАВЛІННЯ МІСЬКОЮ НЕРУХОМІСТЮ»**

*(для студентів 3 курсу денної та 4 курсу заочної форм навчання  
освітньо-кваліфікаційного рівня «бакалавр»  
за спеціальністю 073 – Менеджмент)*

Відповідальний за випуск *І. В. Чумаченко*

*За авторською редакцією*

Комп'ютерне верстання *І. М. Кадикова*

План 2017, поз. 237Л

---

Підп. до друку 27.01.2017    Формат 60х84/16

Друк на ризографі    Ум. друк. арк.2

Зам. №    Тираж

Видавець і виготовлювач:

Харківський національний університет  
міського господарства імені О. М. Бекетова,  
вул. Маршала Бажанова, 17, Харків, 61002.

Електронна адреса: [rectorat@kname.edu.ua](mailto:rectorat@kname.edu.ua)

Свідоцтво суб'єкта видавничої справи:

ДК № 5328 від 11.04.2017.